

# **Ejendomsselskabet Casa Nord ApS**

Nyhavn 63A, 3., 1051 København K

CVR-nr. 27 77 60 27

## **Årsrapport for tiden 1/10 2024 - 30/9 2025**

(21. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 8. december 2025.

---

Dirigent  
Torben Gregoriou Røsler

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Casa Nord ApS Nyhavn 63A, 3., 1051 København K
<b>CVR.nr.</b>	27776027
<b>Regnskabsår</b>	1. oktober 2024 - 30. september 2025
<b>Direktion</b>	Torben Gregoriou Røsler
<b>Revisor</b>	JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab Valhøjs Alle 176, 2. sal 2610 Rødovre CVR-nr. 37 99 96 87 Telefon 36 41 48 00 <a href="http://www.jsrevision.dk">www.jsrevision.dk</a>
<b>iXBRL data</b>	Forrige periode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024 Type af bistand: Erklæring om udvidet gennemgang XBRL værktøj: ParsePort XBRL Converter Regnskabsklasse B



## **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 i 2024/25.

Årets økonomiske forhold har været påvirket negativt i forbindelse med investeringer via selskabet CECN ApS.

Ledelsen forventer et trecifret million resultat i 2025/2026.

## **Ledelsespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 1/10 2024 - 30/9 2025 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 8. december 2025

### **Direktion**

Torben Gregoriou Røslér



## **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 2024 - 30/9 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for tiden 1/10 2024 - 30/9 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer 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 revisoreres 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 8. december 2025

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Valhøjs Alle 176, 2. sal, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37999687

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 i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleudgifter er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **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 anskaffelseskost med fradrag af foretagne afskrivninger.

Driftsmidler og inventar afskrives lineært over 5 år til en skrapværdi 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 nettorealiseringsværdi 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 nettorealisationseværdien 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 2024 - 30/9 2025**

Note	<u>Indeværende</u>	<u>Forrige</u>
	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>	
	Bruttotab	-3.035.011    -2.397.736
	<b>Udgifter</b>	
1	Personaleomkostninger	-5.363.010    -5.441.269
2	Afskrivninger	<u>-107.422</u> <u>-159.415</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	<b>-8.505.443    -7.998.420</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14.633.545    7.421.494
	Indtægter af kapitalinteresser	-20.966.567    15.841.687
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.510.448    4.026.785
	Andre finansielle indtægter	1.891.884    1.165.209
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	<u>-5.756.010</u> <u>-3.342.723</u>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-13.192.143    17.114.032</b>
3	Beregnete skatter	<u>1.492.087</u> <u>1.332.193</u>
	<b>Årets resultat</b>	<b><u>-11.700.056</u>    <u>18.446.225</u></b>
	<b>Resultatdisponering</b>	
	Overført til næste år	-5.367.034    -4.816.956
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-6.333.022    23.263.181
	Udbytte	<u>0</u> <u>0</u>
	<b><u>-11.700.056</u></b>	<b><u>18.446.225</u></b>



**Balance pr. 30/9 2025**

Note	30/9 2025	30/9 2024
	kr.	kr.
	<b>AKTIVER</b>	
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	609.503 716.925
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>609.503 716.925</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	123.706.971 106.544.646
	Kapitalinteresser	27.285.265 63.251.832
	Deposita	413.525 454.525
	Pantebreve	13.000.000 13.500.000
5	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>164.405.761 183.751.003</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>165.015.264 184.467.928</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	148.251.395 124.051.948
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	64.559.261 32.924.022
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	1.491.451 1.327.783
	Andre tilgodehavender	4.699.417 317.595
	Periodeafgrænsningsposter	449.939 0
6	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>219.451.463 158.621.348</b>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>12.729.114 3.726.843</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>232.180.577 162.348.191</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>397.195.841 346.816.119</b>







## Noter

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gager og lønninger	4.777.674	4.860.829
Pensioner	540.410	529.045
Andre omkostninger til social sikring	44.926	51.395
	<u>5.363.010</u>	<u>5.441.269</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>6</u>	<u>6</u>
<b>2 Afskrivninger</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>107.422</u>	<u>159.415</u>
	<u>107.422</u>	<u>159.415</u>
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	-1.491.451	-1.327.783
Udskudt skat, regulering	<u>-636</u>	<u>-4.410</u>
	<u>-1.492.087</u>	<u>-1.332.193</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>65.101</u>	<u>65.737</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Anskaffelsessum pr. 1/10 2024		<u>1.310.398</u>
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 30/9 2025</b>		<u>1.310.398</u>
Afskrivninger pr. 1/10 2024		593.473
Afskrivninger i året		107.422

Afskrivninger vedrørende årets afgang

0

**Afskrivninger pr. 30/9 2025**

700.895

**Bogført værdi pr. 30/9 2025**

609.503

## 5 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele			
	i tilknyttede	Kapital-	Deposita	Pantebreve
	virksomheder	interesser		
Anskaffelsessum pr. 1/10 2024	81.226.761	42.000	454.525	13.500.000
Tilgange	12.529.012	0	93.182	0
Afgange	0	0	-134.182	-500.000
<b>Anskaffelsessum pr. 30/9 2025</b>	<u>93.755.773</u>	<u>42.000</u>	<u>413.525</u>	<u>13.000.000</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/10 2024	0	0	0	0
Afskrivninger i året	0	0	0	0
<b>Af- og nedskrivninger pr. 30/9 2025</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 1/10 2024	25.317.885	63.209.832	0	0
Opskrivninger i året	27.141.217	0	0	0
Nedskrivninger i året	-12.507.904	-20.966.567	0	0
Regulering ved afgang	0	0	0	0
Udloddet udbytte	-10.000.000	-15.000.000	0	0
<b>Opskrivninger pr. 30/9 2025</b>	<u>29.951.198</u>	<u>27.243.265</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Bogført værdi pr. 30/9 2025</b>	<u>123.706.971</u>	<u>27.285.265</u>	<u>413.525</u>	<u>13.000.000</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er optaget således:

Finansielle anlægsaktiver	123.706.971
Modregnet tilgodehavender, datterselskaber med negativ egenkapital	0
Hensættelse af kapitalandele med negativ egenkapital	0
	<u>123.706.971</u>

## 6 Tilgodehavender der forfalder efter mere end 1 år

Af de samlede tilgodehavender, der er indregnet under omsætningsaktiver, forfalder kr. 214.302.107 efter 12 måneder.

**7 Langfristet gæld**

Af den samlede langfristede gæld forfalder kr. 186.080.256 efter 5 år.

## **8 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Røsler Heaven ApS som administrationselskab.

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 administrationselskabets årsregnskab.

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

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. 100.000 i resterende leasingydelse.

Selskabet har for lejemålet Nyhavn 63A, 3., indgået lejekontrakt med 6 måneders opsigelsesvarsel. Huslejeforpligtelsen udgør kr. 212.616.

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

