

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



(CVR-nr. 37999687)

Ejendomsselskabet Casa Nord ApS

Nyhavn 63A, 3., 1051 København K

CVR-nr. 27 77 60 27

Årsrapport for tiden 1/10 2021 - 30/9 2022

(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 5/12 2022.

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 2021/22.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 1/10 2021 - 30/9 2022 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 5. december 2022

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 2021 - 30/9 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for tiden 1/10 2021 - 30/9 2022 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 5. december 2022

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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 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 nettorealisationseværdi 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn samt indirekte produktionsomkostninger.

Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr, omkostninger til fabriksadministration og ledelse samt aktiverede udviklingsomkostninger vedrørende produkterne.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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 2021 - 30/9 2022

Note		2021/22	2020/21
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttotab	-5.040.517	7.776.557
	Udgifter		
1	Personaleomkostninger	-5.210.199	-5.538.834
2	Afskrivninger	-96.571	-108.679
	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	-284.425	0
	Resultat før finansiering	-10.631.712	2.129.044
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	45.017.399	28.202.731
	Indtægter af kapitalinteresser	20.197.797	9.436.801
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.824.372	2.785.014
	Andre finansielle indtægter	171.688	0
	Andre finansielle omkostninger	-321.451	-187.516
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-273.220	-453.474
	Resultat før skat	56.984.873	41.912.600
3	Beregnede skatter	1.801.018	-1.063.890
	Årets resultat	<u>58.785.891</u>	<u>40.848.710</u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	-26.429.305	-36.790.822
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	65.215.196	37.639.532
	Udbytte	20.000.000	40.000.000
		<u>58.785.891</u>	<u>40.848.710</u>

Balance pr. 30/9 2022

Note	30/9 2022	30/9 2021
	kr.	kr.
	AKTIVER	
	539.333	635.904
4	Materielle anlægsaktiver i alt	635.904
	119.371.665	102.556.199
	40.354.520	37.156.726
	310.572	417.768
	15.000.000	0
5	Finansielle anlægsaktiver i alt	140.130.693
	Anlægsaktiver i alt	175.576.090
	0	104.530
	0	7.000.000
	Varebeholdning i alt	7.104.530
	36.868.153	46.717.924
	0	21.382.306
	1.797.127	0
	309.806	245.617
	357.898	70.759
6	Tilgodehavender i alt	68.416.606
	Likvide beholdninger i alt	19.703.798
	Omsætningsaktiver i alt	87.534.526
	Aktiver i alt	234.612.872

Balance pr. 30/9 2022

Note		30/9 2022	30/9 2021
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	78.659.518	62.525.551
	Overført overskud eller underskud	102.780.823	80.128.899
	Afsat udbytte	<u>20.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>202.440.341</u>	<u>183.654.450</u>
	Udskudt skat	<u>66.589</u>	<u>70.480</u>
3	Hensatte forpligtelser i alt	<u>66.589</u>	<u>70.480</u>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	31.699.055	23.198.430
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	<u>0</u>	<u>2.229.830</u>
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.699.055</u>	<u>25.428.260</u>
	Bankgæld	0	15.027.081
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	101.261	510.450
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	66.921
	Anden gæld	<u>305.626</u>	<u>3.543.481</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>406.887</u>	<u>19.147.933</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>32.105.942</u>	<u>44.576.193</u>
	Passiver i alt	<u>234.612.872</u>	<u>228.301.123</u>
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	4.605.270	5.124.253
Pensioner	377.660	225.240
Andre omkostninger til social sikring	52.741	49.186
Andre personaleomkostninger	174.528	140.155
	<u>5.210.199</u>	<u>5.538.834</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>6</u>	<u>8</u>
2 Afskrivninger		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	96.571	108.679
	<u>96.571</u>	<u>108.679</u>
3 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	-1.797.127	1.567.567
Udskudt skat, regulering	-3.891	-503.677
	<u>-1.801.018</u>	<u>1.063.890</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>66.589</u>	<u>70.480</u>
4 Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Anskaffelsessum pr. 1/10 2021		<u>870.398</u>
Tilgang		0
Afgang		0
Anskaffelsessum pr. 30/9 2022		<u>870.398</u>
Afskrivninger pr. 1/10 2021		234.494
Afskrivninger i året		96.571
Afskrivninger vedrørende årets afgang		0
Afskrivninger pr. 30/9 2022		<u>331.065</u>
Bogført værdi pr. 30/9 2022		<u>539.333</u>

5 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele			
	i tilknyttede virksomheder	Kapitalinteresser	Deposita	Pantebreve
Anskaffelsessum pr. 1/10 2021	77.120.994	66.380	417.768	0
Tilgange	51.363.166	0	9.328	15.000.000
Afgange	-48.037.899	0	-116.524	0
Regulering tidligere år	0	-24.380	0	0
Anskaffelsessum pr. 30/9 2022	80.446.261	42.000	310.572	15.000.000
Af- og nedskrivninger pr. 1/10 2021	0	0	0	0
Afskrivninger i året	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 30/9 2022	0	0	0	0
Opskrivninger pr. 1/10 2021	25.435.205	37.090.346	0	0
Opskrivninger i året	35.769.066	20.197.797	0	0
Nedskrivninger i året	-6.826.573	0	0	0
Regulering ved afgang	-9.469.856	0	0	0
Regulering tidligere år	0	24.377	0	0
Reg. nedskrivninger tilgodehavender	-6.560.844	0	0	0
Udloddet udbytte	0	-17.000.000	0	0
Opskrivninger pr. 30/9 2022	38.346.998	40.312.520	0	0
Bogført værdi pr. 30/9 2022	118.793.259	40.354.520	310.572	15.000.000

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er optaget således:

Finansielle anlægsaktiver	119.371.665
Modregnet tilgodehavender, datterselskaber med negativ egenkapital	-578.406
Hensættelse af kapitalandele med negativ egenkapital	0
	<u>118.793.259</u>

6 Tilgodehavender der forfalder efter mere end 1 år

Af de samlede tilgodehavender, der er indregnet under omsætningsaktiver, forfalder kr. 36.868.153 efter 12 måneder.

7 Langfristet gæld

Af den samlede langfristede gæld forfalder kr. 31.699.055 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 indkomstkatter 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.

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. 190.000 i resterende leasingydelser.

Selskabet har for lejemålet Nyhavn 63A, 3., indgået lejekontrakt med 6 måneders opsigelsesvarsel. Huslejeforpligtelsen udgør kr. 189.625.

Til sikkerhed for datterselskabet Lammekær ApS' mellemværende med deres bank har banken pant i Ejendomsselskabet Casa Nord ApS' kapitalandele i datterselskabet.

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 Røslér

Direktør

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

IP: 94.189.xxx.xxx

2022-12-05 13:30:59 UTC



Ulrik Dahl

Registreret revisor

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

IP: 80.198.xxx.xxx

2022-12-05 13:33:28 UTC



Torben Røslér

Dirigent

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

IP: 94.189.xxx.xxx

2022-12-05 13:34:14 UTC



Penneo dokumentnøgle: P7SBJ-6BTEP-8PBHQ-CMAOX-Q014P-7KN5E

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 tidsstemplet 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/validate>