

Årsrapport for 2017

Ejendomsselskabet CASA A/S
CVR-nr. 10 05 46 72

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 1. maj 2018

Per Christian Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017	14
Noter til årsrapporten	16
Anvendt regnskabspraksis	23

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet CASA A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 20. april 2018

Direktion

Per Christian Hansen

Bestyrelse

Michael Antitsch Mortensen

Finn Knud Mortensen

Claus Porsgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet CASA A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet CASA A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Trekantområdet, den 20. april 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Arne Kristensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18619

John Lindholm Bode
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32840

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet CASA A/S Havnen 3 8700 Horsens Telefon: 75 60 10 30 E-mail: info@casabolig.dk Hjemmeside: www.casabolig.dk CVR-nr.: 10 05 46 72 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Stiftet: 20. november 1985 Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Michael Antitsch Mortensen Finn Knud Mortensen Claus Porsgaard
Direktion	Per Christian Hansen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Pengeinstitut	Sydbank A/S Danske Bank A/S Nykredit Bank A/S
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet M.M. 26 Holding A/S

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2017	2016	2015	2014	2013
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	63.648	69.571	70.096	61.578	74.042
Resultat før finansielle poster	60.099	68.970	73.809	50.885	50.152
Resultat af finansielle poster	15.242	-7.624	-37.950	-11.952	-9.579
Årets resultat	65.304	50.734	29.955	32.373	43.346
Balance					
Balancesum	1.449.773	1.360.904	1.593.373	1.532.991	1.483.987
Egenkapital	623.383	549.836	543.834	504.190	501.928
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	19.281	129.900	-13.637	48.235	28.828
- investeringsaktivitet	-38.229	176.153	-77.652	-64.696	-22.459
- finansieringsaktivitet	-21.655	-169.582	42.803	-14.995	5.740
Årets forskydning i likvider	-40.603	136.471	-48.486	-31.456	12.109
Antal medarbejdere	5	5	5	5	6
Nøgletal					
Afkastningsgrad	4,3%	4,7%	4,7%	3,4%	3,4%
Soliditetsgrad	43,0%	40,4%	34,1%	32,9%	33,8%
Forrentning af egenkapital	11,1%	9,3%	5,7%	6,4%	9,1%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består i udlejning af ejendomme og ejerskab af kapitalandele i tilknyttede selskaber.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på t.kr. 65.304, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på t.kr. 623.383.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Forventningerne til det kommende år er positive, og ledelsen forventer et resultat der ligger på niveau med 2017.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Ejendomsselskabet CASA's investeringsstrategi fokuserer primært på velbeliggende strøjejendomme i Horsens og Aarhus. I 2017 er der ikke sket ændringer i ejendomsporteføljen.

Ejendomsporteføljen er i regnskabsåret samlet opskrevet med t.kr. 1.234.

Der er i regnskabsåret ikke sket ændringer i beholdningen af aktierne i Flügger A/S og selskabet ejer dermed fortsat 10,02 % af aktiekapitalen. Kursreguleringen af aktiebeholdningen har påvirket årets resultat positivt med t.kr. 7.665.

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

Selskabet benytter finansielle instrumenter til gældspleje og har en større beholdning renteswaps, hvor markedsværdien har udviklet sig positivt med t.kr. 10.568. Reguleringen indregnes, i henhold til anvendt regnskabspraksis, under egenkapitalen.

Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

Driftsmæssige risici

De driftsmæssige risici består i tomgang og driftsomkostninger. Koncernen har en strategi om primært at eje og udleje attraktivt beliggende ejendomme som løbende moderniseres i forsøg på at forbedre forholdene for lejerne.

Renterisici

Et stigende renteniveau vil forringe den primære drift, men vil også skabe synlige gevinster på selskabets renteswapaftaler.

Det generelle renteniveau er siden indgåelse af renteswapaftalerne faldet. Men selskabet sikrede en fast rente i en længere periode, hvilket var formålet med renteswapaftalerne.

Risikoen for betydelige negativ kursregulering af gælden må, med udgangspunkt i de senere års renteutvikling, anses for begrænset.

Ledelsesberetning

Kreditrisici

Ledelsen forventer ikke likviditetsmæssige udfordringer i den kommende tid, da de eksisterende kreditrammer vurderes tilstrækkelige samt at ejendomsdriften bidrager med positiv likviditet.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Bruttofortjeneste		63.648	69.571
Personaleomkostninger	1	-3.381	-2.794
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		60.267	66.777
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-72	-116
Andre driftsomkostninger		-1.330	-1.436
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		58.865	65.225
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	1.234	3.745
Resultat før finansielle poster		60.099	68.970
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		13.659	5.229
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		3.892	5.395
Finansielle indtægter	4	15.637	9.270
Finansielle omkostninger	5	-17.946	-27.518
Resultat før skat		75.341	61.346
Skat af årets resultat	6	-10.037	-10.612
Årets resultat		65.304	50.734
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		17.334	28.997
Overført resultat		47.970	21.737
		65.304	50.734

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	1.043.673	1.041.222
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	2.275	2.360
Materielle anlægsaktiver		1.045.948	1.043.582
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	42.013	28.570
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	39.320	35.428
Tilgodehavender i associerede virksomheder	11	23.453	23.453
Andre værdipapirer og kapitalandele	11	107.180	99.506
Andre tilgodehavender	11	964	1.964
Finansielle anlægsaktiver		212.930	188.921
Anlægsaktiver i alt		1.258.878	1.232.503
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.079	519
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		170.563	113.651
Andre tilgodehavender		5.949	1.482
Periodeafgrænsningsposter		1.296	684
Tilgodehavender		178.887	116.336
Likvide beholdninger		12.008	12.065
Omsætningsaktiver i alt		190.895	128.401
Aktiver i alt		1.449.773	1.360.904

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		46.331	28.997
Overført resultat		567.052	510.839
Egenkapital	12	623.383	549.836
Hensættelse til udskudt skat	13	71.216	67.116
Hensatte forpligtelser i alt		71.216	67.116
Gæld til realkreditinstitutter		522.900	552.370
Langfristede gældsforpligtelser	14	522.900	552.370
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	14	29.180	21.365
Kreditinstitutter		127.059	86.512
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.581	3.190
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.931	0
Selskabsskat		8.261	11.498
Anden gæld		45.262	69.017
Kortfristede gældsforpligtelser		232.274	191.582
Gældsforpligtelser i alt		755.174	743.952
Passiver i alt		1.449.773	1.360.904
Eventualposter m.v.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Finansielle instrumenter	17		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	10.000	28.997	510.839	549.836
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	10.568	10.568
Årets resultat	0	17.334	47.970	65.304
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-2.325	-2.325
Egenkapital 31. december	10.000	46.331	567.052	623.383

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Årets resultat		65.304	50.734
Reguleringer	18	-5.907	867
Ændring i driftskapital	19	-15.934	89.469
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		43.463	141.070
Renteindbetalinger og lignende		4.681	9.080
Renteudbetalinger og lignende		-17.365	-20.246
Pengestrømme fra ordinær drift		30.779	129.904
Betalt selskabsskat		-11.498	-4
Pengestrømme fra driftsaktivitet		19.281	129.900
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.222	-10.087
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	-425
Salg af materielle anlægsaktiver		-443	119.248
Udlån til tilknyttede virksomheder		-36.564	89.917
Koncerttilskud		0	-22.500
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-38.229	176.153
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-21.655	-124.873
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	5.291
Betalt udbytte		0	-50.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-21.655	-169.582

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017 (Fortsat)

	<u>Note</u>	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
Ændring i likvider		-40.603	136.471
Likvide beholdninger		12.065	12.015
Kassekredit		<u>-86.513</u>	<u>-222.933</u>
Likvider 1. januar		<u>-74.448</u>	<u>-210.918</u>
Likvider 31. december		<u>-115.051</u>	<u>-74.447</u>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		12.008	12.065
Kassekredit		<u>-127.059</u>	<u>-86.512</u>
Likvider 31. december		<u>-115.051</u>	<u>-74.447</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	t.kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.886	2.398
Pensioner	423	326
Andre omkostninger til social sikring	38	38
Andre personaleomkostninger	<u>34</u>	<u>32</u>
	<u>3.381</u>	<u>2.794</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>72</u>	<u>116</u>
	<u>72</u>	<u>116</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>1.234</u>	<u>3.745</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>1.234</u>	<u>3.745</u>
	<u>1.234</u>	<u>3.745</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.282	3.547
Andre finansielle indtægter	4.681	5.605
Kursreguleringer	<u>7.674</u>	<u>118</u>
	<u>15.637</u>	<u>9.270</u>

Noter

	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	81	0
Andre finansielle omkostninger	17.865	20.322
Kursreguleringer	0	7.196
	17.946	27.518
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	8.261	11.498
Årets udskudte skat	4.100	1.290
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-690
	12.361	12.098
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	10.037	10.612
Skat af egenkapitalbevægelser	2.324	1.486
	12.361	12.098
7 Aktiver der måles til dagsværdi		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar		967.245
Tilgang i årets løb		1.222
Afgang i årets løb		-4
Kostpris 31. december		968.463
Værdireguleringer 1. januar		73.976
Årets værdireguleringer		1.234
Værdireguleringer 31. december		75.210
Regnskabsmæssig værdi 31. december		1.043.673

Noter

8 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u> </u>
Kostpris 1. januar	4.793
Afgang i årets løb	<u>-1.876</u>
Kostpris 31. december	<u>2.917</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	2.433
Årets afskrivninger	72
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-1.863</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>642</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>2.275</u></u>

9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
Kostpris 1. januar	20.000	44.000
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-24.000</u>
Kostpris 31. december	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	8.570	-43.307
Årets afgang	0	24.000
Årets resultat	13.659	5.229
Overførsler i årets løb	0	22.500
Kapitalandele med negativ indre værdi modregnet tilgodehavende	<u>-216</u>	<u>148</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>22.013</u>	<u>8.570</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>42.013</u></u>	<u><u>28.570</u></u>

Noter

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Havnetrekanten A/S	Horsens	100%
Ejendomsselskabet af 14. juni 2013 A/S	Horsens	100%

10 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Kostpris 1. januar	15.000	5.000
Overførsler i årets løb	0	10.000
Kostpris 31. december	15.000	15.000
Værdireguleringer 1. januar	20.428	-691
Årets resultat	3.892	5.395
Overførsler i årets løb	0	15.724
Værdireguleringer 31. december	24.320	20.428
Regnskabsmæssig værdi 31. december	39.320	35.428

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Select Development A/S	Horsens	25%
Exxit 59 *)	Vejle	10%

*) Kapitalandele i Exxit 59 A/S er indregnet som en associeret virksomhed, da koncernen har betydelig indflydelse på driften i selskabet.

Noter

11 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehavender i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar	23.453	176.124	1.964
Afgang i årets løb	0	0	-1.000
Kostpris 31. december	<u>23.453</u>	<u>176.124</u>	<u>964</u>
Nedskrivninger 1. januar	0	76.618	0
Årets nedskrivninger	0	-7.674	0
Nedskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>68.944</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>23.453</u>	<u>107.180</u>	<u>964</u>

12 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 10.000 aktier à nominelt t.kr. 1000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

13 Hensættelse til udskudt skat

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	67.116	66.495
Hensat i året	<u>4.100</u>	<u>621</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december	<u>71.216</u>	<u>67.116</u>

Noter

14 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	573.735	552.080	29.180	380.782
	573.735	552.080	29.180	380.782

15 Eventualposter m.v.

Selskabet har afgivet en selvskyldnerkaution på Foreningen Drosselbo af 1954's engagement på t.kr. 196.551 hos Nykredit A/S vedrørende matr. nr. 83 i,k,l,m Horsens Markjorder beliggende Kollegievænget, Horsens. Såfremt kautionen måtte blive gjort gældende, har selskabet en forkøbsret til den på enhver tid værende restgæld på ejendommene.

Selskabet har kautioneret for koncernforbundne selskabers (Ejendomsselskabet af 14. juni 2013 A/S og Havnetrekanten A/S) gæld til realkreditinstitutter. Restgælden udgjorde t.kr. 81.393 pr. 31. december 2017.

Selskabet har afgivet begrænset kaution for associeret selskabs (Select Development A/S) gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 36.275. Endvidere er der i selskabet en eventualforpligtelse i form af solidarisk forpligtelse til anskaffelse af anparter fra en aktionær. Denne forpligtelse er begrænset til tkr. 2.500.

Selskabet har stillet anfordringsgaranti for tilknyttet virksomheds opfyldelse af investeringsaftale i forbindelse med selskabets deltagelse i ejendomsinvesteringer.

Selskabet har afgivet kautioner for koncernforbundne selskabers mellemværende med bank.

Selskabet har afgivet kautionforpligtelse for EXXIT 59 A/S realkreditlån, kassekredit og finansielle instrumenter. Kautionen er begrænset til t.kr. 41.473 pr. 31. december 2017.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for kreditinstitutter vedrørende tilgodehavender hos associerede selskaber på t.kr. 23.453.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttet virksomheds opfyldelse af lejekontrakt i uopsigelsesperioden frem til 2022. Den årlige husleje udgør t.kr. 2.282.

Selskabet er sambeskattet med M.M. 26 Holding A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 552.080, givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 1.043.674.

Der er i selskabet pantsat skadesløsbreve på i alt t.kr. 46.300 til sikkerhed for bankgæld. Skadesløsbrevene giver pant i grunde og bygninger.

Selskabet har endvidere deponeret ejerpantebreve på i alt nom. t.kr. 38.392 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger.

Ud af selskabets likvide midler t.kr. 12.008 indestår t.kr. 12.008 på deponeringskonto hos Nykredit.

Selskabet har deponeret børsnoterede aktier, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgjorde t.kr. 106.108 til sikkerhed for bankgæld.

17 Finansielle instrumenter

Selskabet benytter finansielle instrumenter i sin virksomhed. Pr. 31. december 2017 var der igangværende renteswaps på 261.336 t.kr. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2017 et negativt beløb på 18.360 t.kr., som er indregnet i balancen.

	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-15.637	-9.270
Finansielle omkostninger	17.946	27.518
Af- og nedskrivninger inklusiv avance ved salg	532	-13.624
Værdiregulering af investeringsaktiver	-1.234	-3.745
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-13.659	-5.229
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-3.892	-5.395
Skat af årets resultat	10.037	10.612
	-5.907	867
19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-5.141	78.995
Ændring i leverandører mv.	-10.793	10.474
	-15.934	89.469

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet CASA A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i t.kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettolejeindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og kontorholdsomkostninger mv.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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 værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og med fradrag af afskrivning på goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder" samt "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder". Indtægterne indregnes og måles efter indre værdis metode.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer. Dagsværdimålingerne kan derfor være forbundet med en hvis usikkerhed, idet disse er baseret på forventet fremtidige udvikling i underliggende parametre.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 4,5 - 8.

Selskabets ejendomsportefølje består i overvejende grad af strøgejendomme beliggende i Aarhus og Horsens. Disse ejendomme udgør 60 % af selskabets portefølje. Porteføljen består endvidere af kontorejendomme, 34 %, og øvrige ejendomstyper, 6 %. Værdiansættelsen af investeringsejendomme er foretaget under forudsætning af lav tomgang samt et stabilt lejeniveau og vedligeholdelsesomkostninger.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilløbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen. Værdipapirer og kapitalandele, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer i de pågældende regnskabsposter.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kassekredit.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$