

Ejendomsselskabet CASA A/S

Ove Jensens Alle 35

8700 Horsens

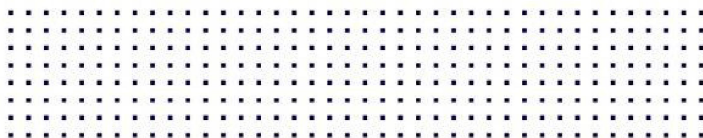
CVR-nr. 10 05 46 72

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

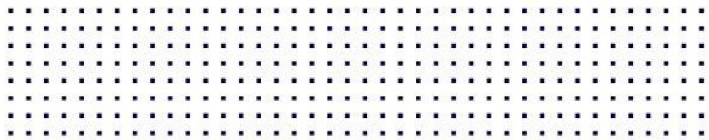
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20/05 2016

Per Christian Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2015	12
Noter til årsrapporten	14
Anvendt regnskabspraksis	24



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 15. april 2016

Direktion

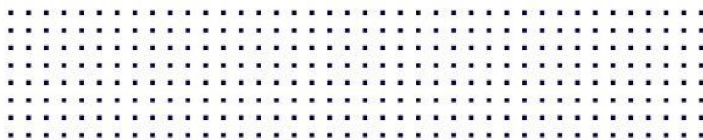
Per Christian Hansen

Bestyrelse

Michael Antitsch Mortensen

Finn Mortensen

Michael Storgaard



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet CASA A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet CASA A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

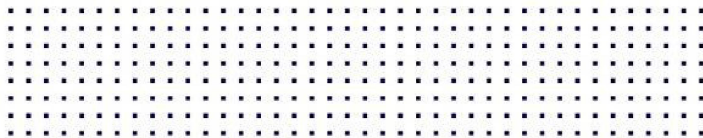
En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Trekantområdet, den 15. april 2016

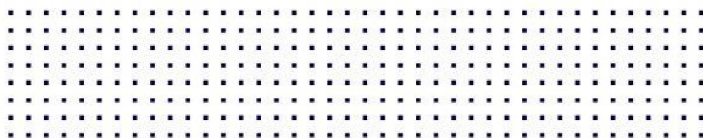
PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

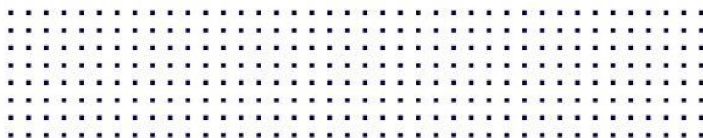
Arne Kristensen
statsautoriseret revisor

John Lindholm Bode
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

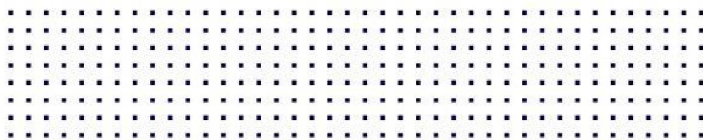
Selskabet	Ejendomsselskabet CASA A/S Ove Jensens Alle 35 8700 Horsens Telefon: 75627900 Telefax: 75627902 Hjemmeside: www.casa-as.dk CVR-nr.: 10 05 46 72 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 20. november 1985 Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Michael Antitsch Mortensen Finn Mortensen Michael Storgaard
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:

	2015	2014	2013	2012	2011
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	70.096	61.578	74.042	56.701	56.617
Resultat før finansielle poster	73.809	50.885	50.152	46.458	62.321
Resultat af finansielle poster	-37.950	-11.952	-9.579	-13.072	-14.628
Årets resultat	29.955	32.373	43.346	25.836	42.931
Balance					
Balancesum	1.593.373	1.532.991	1.483.987	1.461.839	1.436.685
Egenkapital	543.835	504.190	501.928	446.420	425.506
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-13.637	48.235	28.828	43.849	-14.050
- investeringsaktivitet	-77.652	-64.696	-22.459	-15.731	81.325
- finansieringsaktivitet	42.803	-14.995	5.740	-10.787	-20.333
Årets forskydning i likvider	-48.486	-31.456	12.109	17.331	46.942
Antal medarbejdere	5	5	6	6	8
Nøgletal					
Afkastningsgrad	4,7%	3,4%	3,4%	3,2%	4,3%
Soliditetsgrad	34,1%	32,9%	33,8%	30,5%	29,6%
Forrentning af egenkapital	5,7%	6,4%	9,1%	5,9%	10,5%



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 2015 udviser et overskud på t.kr. 29.955, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på t.kr. 543.835.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Forventningerne til det kommende år er positive, og ledelsen forventer et resultat der ligger over det for 2015 realiserede resultat.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

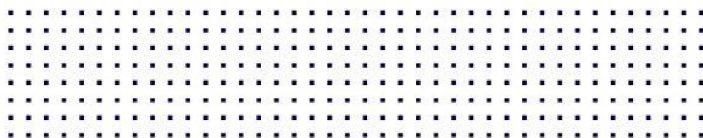
Ejendomsselskabet CASA's investeringsstrategi fokuserer primært på velbeliggende strøjeendomme i Horsens og Aarhus. I 2015 er der solgt en ejendom i København og der er købt en ejendom i Horsens.

Ejendomsporteføljen er samlet opskrevet med t.kr. 6.298. Prioritetsgældens regulering til dagsværdi er positiv og udgør t.kr. 302.

Der er i regnskabsåret ikke sket ændringer i beholdningen af Flügger aktier. Selskabet ejer dermed fortsat 10,02 % af aktiekapitalen i Flügger A/S. Kursreguleringen af aktiebeholdningen har påvirket årets resultat negativt med t.kr. 8.867.

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

Selskabet benytter finansielle instrumenter til gældspleje og har en større beholdning renteswaps. Der er i 2015 indfriet en valutaswap. Den samlede påvirkning af årets regulering af renteswaps samt indfrielse af valutaswap har resultatet i en negativ udvikling på t.kr. 4.645.



Ledelsesberetning

Risikoforhold

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

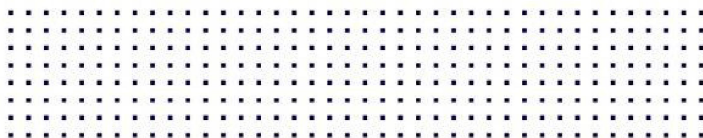
Et stigende renteniveau vil forringe den primære drift, men vil også skabe synlige gevinster på selskabets renteswapaftaler.

Det generelle renteniveau er siden indgåelse af renteswapaftalerne faldet men selskabet opnåede det der var formålet med renteswapaftalerne, nemlig at sikre en fast rente i en længere periode.

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

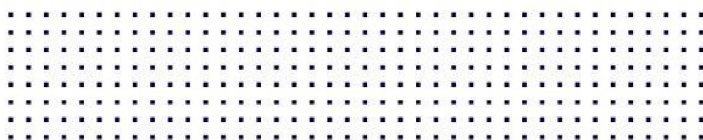
Kreditrisici

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



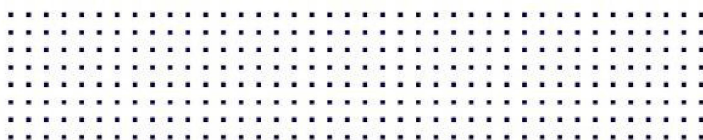
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste		70.096	61.578
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	6.600	-6.498
Personaleomkostninger	2	-1.950	-1.905
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		74.746	53.175
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-133	-71
Andre driftsomkostninger		-804	-2.219
Resultat før finansielle poster		73.809	50.885
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	5.600	-608
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	5	576	-1.146
Finansielle indtægter	6	17.948	14.187
Finansielle omkostninger	7	-62.074	-24.385
Resultat før skat		35.859	38.933
Skat af årets resultat	8	-5.904	-6.560
Årets resultat		29.955	32.373
Foreslået udbytte		50.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-3
Overført overskud		-20.045	22.376
		29.955	32.373



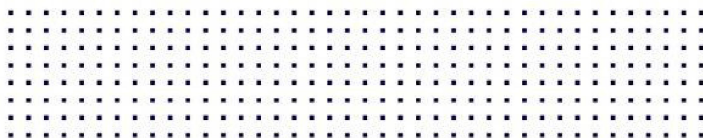
Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	9	1.132.895	1.147.479
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>2.477</u>	<u>2.317</u>
Materielle anlægsaktiver	10	<u>1.135.372</u>	<u>1.149.796</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11	693	1.327
Kapitalandele i associerede virksomheder	12	4.309	3.857
Tilgodehavender i associerede virksomheder	13	23.453	23.453
Andre værdipapirer og kapitalandele	13	130.216	134.028
Andre tilgodehavender	13	<u>10.479</u>	<u>10.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>169.150</u>	<u>172.665</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.304.522</u>	<u>1.322.461</u>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>0</u>	<u>5.552</u>
Varebeholdninger		<u>0</u>	<u>5.552</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		493	526
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		203.666	162.670
Andre tilgodehavender		71.929	7.248
Selskabsskat		0	860
Periodeafgrænsningsposter		<u>748</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>276.836</u>	<u>171.304</u>
Likvide beholdninger		<u>12.015</u>	<u>33.674</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>288.851</u>	<u>210.530</u>
Aktiver i alt		<u>1.593.373</u>	<u>1.532.991</u>



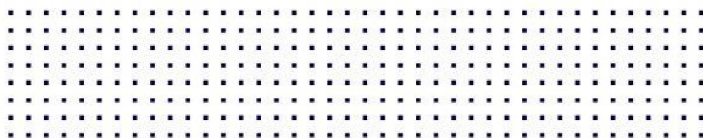
Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		10.000	10.000
Overført resultat		483.835	484.190
Foreslået udbytte for regnskabsåret		50.000	10.000
Egenkapital	14	543.835	504.190
Hensættelse til udskudt skat	15	66.495	55.560
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11	69	5.002
Hensatte forpligtelser i alt		66.564	60.562
Gæld til realkreditinstitutter		625.892	655.512
Langfristede gældsforpligtelser	16	625.892	655.512
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	16	65.638	19.520
Kreditinstitutter		222.933	196.106
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.955	3.366
Selskabsskat		25	0
Anden gæld		60.764	93.735
Periodeafgrænsningsposter		767	0
Kortfristede gældsforpligtelser		357.082	312.727
Gældsforpligtelser i alt		982.974	968.239
Passiver i alt		1.593.373	1.532.991
Eventualposter mv.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Finansielle instrumenter	19		
Nærtstående parter og ejerforhold	22		



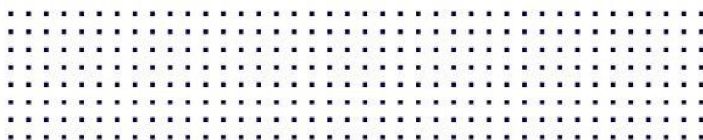
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Årets resultat		29.955	32.373
Reguleringer	20	31.234	22.742
Ændring i driftskapital	21	-29.708	3.036
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		31.481	58.151
Renteindbetalinger og lignende		17.948	14.187
Renteudbetalinger og lignende		-62.074	-24.385
Pengestrømme fra ordinær drift		-12.645	47.953
Betalt selskabsskat		-992	282
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-13.637	48.235
Køb af materielle anlægsaktiver		-37.553	-17.798
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	-20.000
Salg af materielle anlægsaktiver		68.701	30
Tilgodehavende ved salg af materielle anlægsaktiver		-68.750	0
Udlån til tilknyttede virksomheder		-40.996	-18.992
Udlån		-2.500	-10.000
Modtagne afdrag		2.020	1.400
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder		1.301	664
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		125	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-77.652	-64.696



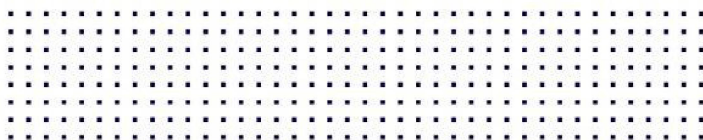
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2015 (Fortsat)

	Note	Koncern	
		2015 t.kr.	2014 t.kr.
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-155.622	-263.053
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		172.686	255.838
Andre reguleringer		25.739	-7.780
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		42.803	-14.995
Ændring i likvider		-48.486	-31.456
Likvide beholdninger		33.674	33.456
Kassekredit		-196.106	-164.432
Likvider 1. januar		-162.432	-130.976
Likvider 31. december		-210.918	-162.432
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		12.015	33.674
Kassekredit		-222.933	-196.106
Likvider 31. december		-210.918	-162.432



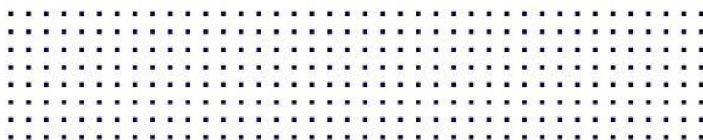
Noter til årsrapporten

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	6.298	-7.761
Værdiregulering investeringsejendomme	6.298	-7.761
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	302	1.263
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	302	1.263
	6.600	-6.498
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.685	1.565
Pensionsforsikringer	227	227
Andre omkostninger til social sikring	31	37
Andre personaleomkostninger	7	76
	1.950	1.905
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	5	6
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	133	71
	133	71
der fordeler sig således:		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	133	71
	133	71



Noter til årsrapporten

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
4 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	5.626	218
Andel af underskud i tilknyttede virksomheder	-26	-826
	<u>5.600</u>	<u>-608</u>
5 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	576	0
Andel af underskud i associerede virksomheder	0	-1.146
	<u>576</u>	<u>-1.146</u>
6 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	7.251	5.938
Andre finansielle indtægter	5.751	4.711
Kursreguleringer indtægter	4.946	3.538
	<u>17.948</u>	<u>14.187</u>
7 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	53.145	24.348
Kursreguleringer omkostninger	8.929	37
	<u>62.074</u>	<u>24.385</u>



Noter til årsrapporten

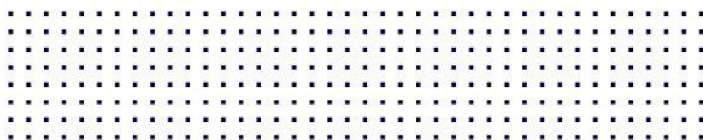
	2015 t.kr.	2014 t.kr.
8 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.018	-1.942
Årets udskudte skat	10.935	7.524
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-1.653
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	689
	<u>11.953</u>	<u>4.618</u>

der fordeler sig således:

Skat af årets resultat:	5.904	6.560
Skat af egenkapitalbevægelser	6.049	-1.942
	<u>11.953</u>	<u>4.618</u>

9 Aktiver der måles til dagsværdi

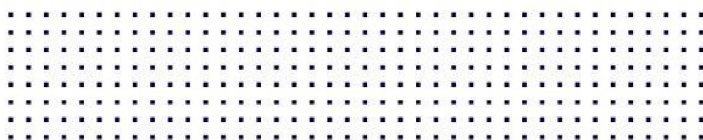
	Investeringsejen- domme
Kostpris 1. januar	1.118.621
Tilgang i årets løb	35.759
Afgang i årets løb	-103.852
Kostpris 31. december	<u>1.050.528</u>
Værdireguleringer 1. januar	28.858
Årets værdireguleringer	6.298
Årets tilbageførte værdireguleringer	47.211
Værdireguleringer 31. december	<u>82.367</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.132.895</u>



Noter til årsrapporten

10 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	4.849
Tilgang i årets løb	1.793
Afgang i årets løb	<u>-1.849</u>
Kostpris 31. december	<u>4.793</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	2.532
Årets afskrivninger	133
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-349</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>2.316</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>2.477</u></u>

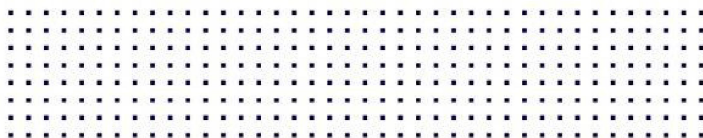


Noter til årsrapporten

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
11 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	44.000	33.901
Tilgang i årets løb	0	20.000
Afgang i årets løb	0	-9.901
Kostpris 31. december	<u>44.000</u>	<u>44.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	-42.673	-31.888
Årets afgang	0	9.901
Årets resultat	5.600	-608
Udbytte til moderselskabet	-1.301	-664
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	-24.126
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>-4.933</u>	<u>4.712</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-43.307</u>	<u>-42.673</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>693</u>	<u>1.327</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
FM-SØKJÆR Management Holding A/S (likvideret)	Horsens	60%	0	-31
Havnetrekanten A/S	Horsens	100%	-69	3
Ejendomsselskabet af 14. juni 2013 A/S	Horsens	100%	<u>693</u>	<u>5.623</u>
			<u>624</u>	<u>5.595</u>

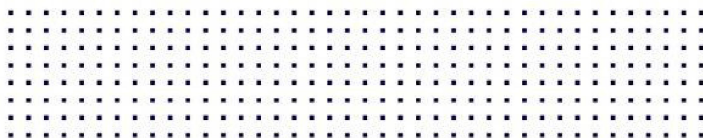


Noter til årsrapporten

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
12 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	5.000	5.000
Kostpris 31. december	5.000	5.000
Værdireguleringer 1. januar	-1.143	3
Årets resultat	577	-1.146
Modtagne udbytter	-125	0
Værdireguleringer 31. december	-691	-1.143
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.309	3.857

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Select Development A/S	Horsens	25%	17.234	2.304
			17.234	2.304



Noter til årsrapporten

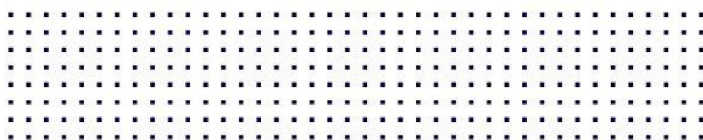
13 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehavender i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar	23.453	185.699	10.000
Tilgang i årets løb	0	0	2.500
Afgang i årets løb	0	0	-2.021
Kostpris 31. december	23.453	185.699	10.479
Nedskrivninger 1. januar	0	51.670	0
Årets nedskrivninger	0	3.813	0
Nedskrivninger 31. december	0	55.483	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	23.453	130.216	10.479

14 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	10.000	484.190	10.000	504.190
Betalt ordinært udbytte	0	0	-10.000	-10.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	25.739	0	25.739
Årets resultat	0	-20.045	50.000	29.955
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-6.049	0	-6.049
Egenkapital 31. december	10.000	483.835	50.000	543.835

Selskabskapitalen består af 10.000 aktier a nominelt t.kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.



Noter til årsrapporten

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
15 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	55.560	47.347
Hensat i året	10.935	8.213
Hensættelse til udskudt skat 31. december	66.495	55.560
Materielle anlægsaktiver	69.984	57.383
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-7	-7
Prioritetsgæld	393	326
Skattemæssigt underskud	-3.875	-2.142
	66.495	55.560

16 Langfristede gældsforpligtelser

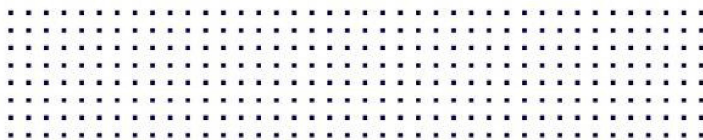
	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	675.032	691.530	65.638	499.996
	675.032	691.530	65.638	499.996

17 Eventualposter mv.

Selskabet har afgivet en selvskyldnerkaution på Foreningen Drosselbo af 1954's engagement på 153 mio. kr. hos Nykredit A/S vedrørende matr. nr. 83 i,k,l,m Horsens Markjorder beliggende Kollegie-vænget, Horsens. Såfremt kautionen måtte blive gjort gældende, har selskabet en forkøbsret til den på enhver tid værende restgæld på ejendommene.

Selskabet har afgivet kautionsforpligtelse for koncernforbundne selskabers (Ejendomsselskabet af 14. juni 2013 A/S, Det Gamle Seminarium A/S og Havnetrekanten A/S) gæld til realkreditinstitutter, restgælden pr. 31. december 2015 udgjorde 42.803 t.kr. Den regnskabsmæssig værdi af grunde og bygninger i de koncernforbundne selskaber udgjorde pr. 31. december 2015 85.810 t.kr.

Selskabet har afgivet begrænset kautionsforpligtelse for koncernforbundet selskabs (Select Development A/S) gæld til realkreditinstitutter, restgælden pr. 31. december 2015 udgjorde 36.275 t.kr. Den regnskabsmæssig værdi af grunde og bygninger i det koncernforbundne selskab udgjorde pr. 30. september 2015 132.055 t.kr.



Noter til årsrapporten

17 Eventualposter mv. (Fortsat)

Selskabet har afgivet kautionsforpligtelse for koncernforbundne selskabers bankgæld på max. 261.520 t.kr. Kautionforpligtelsen omfatter CASA A/S, Ejendomsselskabet af 14. juni 2013 A/S, WH ApS, CASA Finans A/S og Strandholmen Glenten A/S.

Selskabet har afgivet kautionforpligtelse for EXXIT 59 A/S realkreditlån, kassekredit og finansielle instrumenter på max. 42.565 t.kr.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for M.M. 26 Holding A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 691.530 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør 1.132.895 t.kr.

Selskabet har deponeret skadeløsbreve på i alt 85.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Skadeløsbrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Selskabet har desuden deponeret aktier hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 103.854 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.

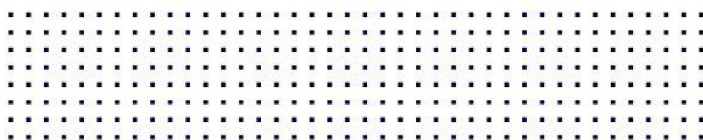
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 43.392 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Ud af selskabets likvide midler 12.015 t.kr. indestår 12.015 t.kr. på deponeringskonto hos Nykredit.

Selskabet har givet tilbagetrædelseserklæring vedr. tilgodehavender hos koncernforbundet selskab (Select Development A/S) på t.kr. 23.453.

19 Finansielle instrumenter

Selskabet benytter finansielle instrumenter i sin virksomhed. Pr. 31. december 2015 var der igangværende renteswaps på 273.114 t.kr. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2015 et negativt beløb på 35.682 t.kr. som er indregnet i balancen.



Noter til årsrapporten

	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
20 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-17.948	-14.187
Finansielle omkostninger	62.074	24.385
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-10.427	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-302	-1.263
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-5.600	608
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-576	1.146
Skat af årets resultat	5.904	6.560
Andre reguleringer	-1.891	5.493
	<u>31.234</u>	<u>22.742</u>

21 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	5.552	-5.552
Ændring i tilgodehavender	-6.771	-3.221
Ændring i leverandører m.v.	-28.489	11.809
	<u>-29.708</u>	<u>3.036</u>

22 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Michael Antitsch Mortensen, 8700 Horsens

Øvrige nærtstående parter

Per Christian Hansen, 8700 Horsens

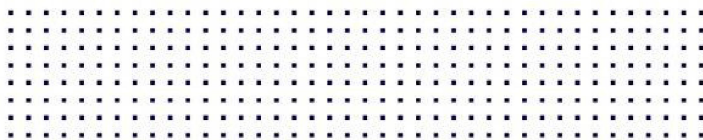
Finn Mortensen, 8700 Horsens

Michael Storgaard, 8000 Aarhus C

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

M.M. 26 Holding A/S, Ove Jensens Allé 35, 8700 Horsens



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet CASA A/S for 2015 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 2015 er aflagt i t.kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

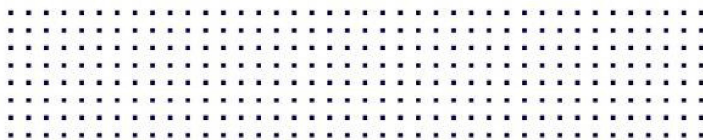
Bruttofortjeneste

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

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

Nettoomsætning

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



Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

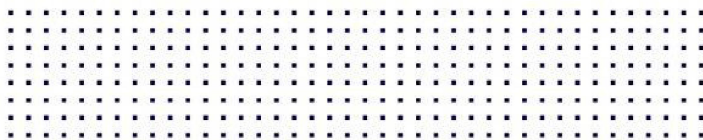
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen. Den andel af den resultatførte skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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 arms længde 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.

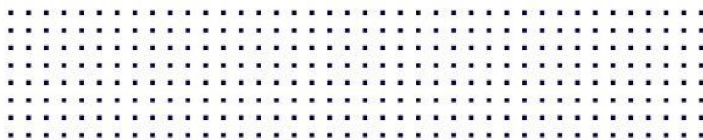
Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres 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.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 4,50% - 8,00%.

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.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.



Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år
Indretning af lejede lokaler	5	år

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets 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.

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 virksomheder og associerede virksomheder.

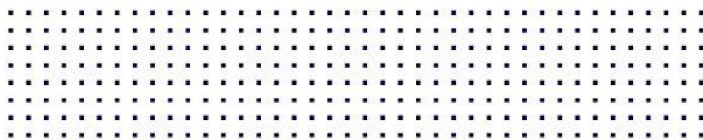
Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

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 nytilkøbte 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

Kapitalandele måles til dagsværdi.



Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for grunde omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

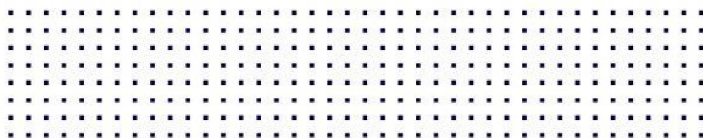
Udbytte

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

Skyldig skat 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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Omregning af fremmed valuta

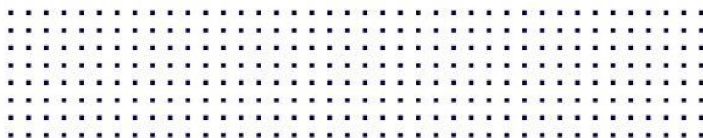
Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger, jf. dog afsnittet afledte finansielle instrumenter.

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 indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

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



Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året samt årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	Resultat før finansielle poster x 100 / Gennemsnitlige aktiver
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Forrentning af egenkapital	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital