

Ejendomsselskabet CASA A/S

Ove Jensens Alle 35

8700 Horsens

CVR-nr. 10 05 46 72

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/05 2017

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 2016	10
Balance pr. 31. december 2016	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2016	14
Noter til årsrapporten	15
Anvendt regnskabspraksis	23

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 4. maj 2017

Direktion

Per Christian Hansen

Bestyrelse

Michael Antitsch Mortensen

Finn Mortensen

Michael Storgaard

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 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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

Vort 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 regnskabsbrugerne 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 4. maj 2017

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 Regnskabsperiode: 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:

	2016	2015	2014	2013	2012
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	69.571	70.096	61.578	74.042	56.701
Resultat før finansielle poster	68.970	73.809	50.885	50.152	46.458
Resultat af finansielle poster	-7.624	-37.950	-11.952	-9.579	-13.072
Årets resultat	50.734	29.955	32.373	43.346	25.836
Balance					
Balancesum	1.360.904	1.593.373	1.532.991	1.483.987	1.461.839
Egenkapital	549.836	543.834	504.190	501.928	446.420
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	129.900	-13.637	48.235	28.828	43.849
- investeringsaktivitet	176.153	-77.652	-64.696	-22.459	-15.731
- finansieringsaktivitet	-169.582	42.803	-14.995	5.740	-10.787
Årets forskydning i likvider	136.471	-48.486	-31.456	12.109	17.331
Antal medarbejdere	5	5	5	6	6
Nøgletal					
Afkastningsgrad	4,7%	4,7%	3,4%	3,4%	3,2%
Soliditetsgrad	40,4%	34,1%	32,9%	33,8%	30,5%
Forrentning af egenkapital	9,3%	5,7%	6,4%	9,1%	5,9%

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 2016 udviser et overskud på t.kr. 50.734, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på t.kr. 549.836.

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 2016.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Ejendomsselskabet CASA's investeringsstrategi fokuserer primært på velbeliggende strøjeendomme i Horsens og Aarhus. I 2016 er der solgt en ejendom i Aarhus og 3 grunde i Horsens. Herudover er der anskaffet en ejendom i Horsens.

Ejendomsporteføljen er i regnskabsåret samlet opskrevet med t.kr. 3.745.

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 negativt med t.kr. 5.411.

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. 6.754. 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.

Ledelsesberetning

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.

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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		69.571	70.096
Personaleomkostninger	1	-2.794	-1.950
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		66.777	68.146
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-116	-133
Andre driftsomkostninger		-1.436	-804
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		65.225	67.209
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	3.745	6.600
Resultat før finansielle poster		68.970	73.809
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.229	5.600
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		5.395	576
Finansielle indtægter	4	9.270	17.948
Finansielle omkostninger	5	-27.518	-62.074
Resultat før skat		61.346	35.859
Skat af årets resultat	6	-10.612	-5.904
Årets resultat		50.734	29.955
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		28.997	0
Overført resultat		21.737	-20.045
		50.734	29.955

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	1.041.222	1.132.895
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	2.360	2.477
Materielle anlægsaktiver		<u>1.043.582</u>	<u>1.135.372</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	28.570	693
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	35.428	4.309
Tilgodehavender i associerede virksomheder	11	23.453	23.453
Andre værdipapirer og kapitalandele	11	99.506	130.216
Andre tilgodehavender	11	1.964	10.479
Finansielle anlægsaktiver		<u>188.921</u>	<u>169.150</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.232.503</u>	<u>1.304.522</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		519	493
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		113.651	203.666
Andre tilgodehavender		1.482	71.929
Periodeafgrænsningsposter		684	748
Tilgodehavender		<u>116.336</u>	<u>276.836</u>
Likvide beholdninger		<u>12.065</u>	<u>12.015</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>128.401</u>	<u>288.851</u>
Aktiver i alt		<u>1.360.904</u>	<u>1.593.373</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		28.997	0
Overført resultat		510.839	483.834
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	50.000
Egenkapital	12	<u>549.836</u>	<u>543.834</u>
Hensættelse til udskudt skat	13	67.116	66.495
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	69
Hensatte forpligtelser i alt		<u>67.116</u>	<u>66.564</u>
Gæld til realkreditinstitutter		552.370	625.892
Langfristede gældsforpligtelser	14	<u>552.370</u>	<u>625.892</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	14	21.365	65.638
Kreditinstitutter		86.512	222.933
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.190	6.955
Selskabsskat		11.498	25
Anden gæld		69.017	60.765
Periodeafgrænsningsposter		0	767
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>191.582</u>	<u>357.083</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>743.952</u>	<u>982.975</u>
Passiver i alt		<u>1.360.904</u>	<u>1.593.373</u>
Eventualposter m.v.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Finansielle instrumenter	17		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar	10.000	0	483.834	50.000	543.834
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-50.000	-50.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	6.754	0	6.754
Årets resultat	0	28.997	21.737	0	50.734
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-1.486	0	-1.486
Egenkapital 31. december	10.000	28.997	510.839	0	549.836

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Årets resultat		50.734	29.955
Reguleringer	18	867	31.234
Ændring i driftskapital	19	89.469	-30.188
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		141.070	31.001
Renteindbetalinger og lignende		9.080	17.948
Renteudbetalinger og lignende		-20.246	-62.074
Pengestrømme fra ordinær drift		129.904	-13.125
Betalt selskabsskat		-4	-992
Pengestrømme fra driftsaktivitet		129.900	-14.117
Køb af materielle anlægsaktiver		-10.087	-37.553
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-425	0
Salg af materielle anlægsaktiver		119.248	68.701
Tilgodehavende ved salg af materielle anlægsaktive		0	-68.750
Udlån til tilknyttede virksomheder		89.917	-40.996
Koncerntilskud		-22.500	0
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder		0	1.301
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		0	125
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		176.153	-77.172
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-124.873	-155.622
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		5.291	172.686
Betalt udbytte		-50.000	0
Andre reguleringer		0	25.739
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-169.582	42.803
Ændring i likvider		136.471	-48.486
Likvider 1. januar		-210.918	-162.432
Likvider 31. december		-74.447	-210.918
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		12.065	12.015
Kassekredit		-86.512	-222.933
Likvider 31. december		-74.447	-210.918

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	t.kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.399	1.685
Pensioner	326	227
Andre omkostninger til social sikring	37	31
Andre personaleomkostninger	32	7
	<u>2.794</u>	<u>1.950</u>
	<u>2.794</u>	<u>1.950</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>116</u>	<u>133</u>
	<u>116</u>	<u>133</u>
	<u>116</u>	<u>133</u>
der fordeler sig således:		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>116</u>	<u>133</u>
	<u>116</u>	<u>133</u>
	<u>116</u>	<u>133</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>3.745</u>	<u>6.298</u>
	<u>3.745</u>	<u>6.298</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>3.745</u>	<u>6.298</u>
	<u>3.745</u>	<u>6.298</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>0</u>	<u>302</u>
	<u>0</u>	<u>302</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>302</u>
	<u>0</u>	<u>302</u>
	<u>3.745</u>	<u>6.600</u>
	<u>3.745</u>	<u>6.600</u>

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	t.kr.	t.kr.
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.547	7.251
Andre finansielle indtægter	5.605	5.751
Kursreguleringer	118	4.946
	<u>9.270</u>	<u>17.948</u>
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	20.322	53.145
Kursreguleringer	7.196	8.929
	<u>27.518</u>	<u>62.074</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	11.498	1.018
Årets udskudte skat	1.290	10.935
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-690	0
	<u>12.098</u>	<u>11.953</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	10.612	5.904
Skat af egenkapitalbevægelser	1.486	6.049
	<u>12.098</u>	<u>11.953</u>

Noter til årsrapporten

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar	1.050.529
Tilgang i årets løb	10.088
Afgang i årets løb	-93.371
Kostpris 31. december	<u>967.246</u>
Værdireguleringer 1. januar	82.366
Årets værdireguleringer	3.746
Årets tilbageførte værdireguleringer	-12.136
Værdireguleringer 31. december	<u>73.976</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>1.041.222</u></u>

8 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	<u>4.793</u>
Kostpris 31. december	<u>4.793</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	2.317
Årets afskrivninger	<u>116</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>2.433</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>2.360</u></u>

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	t.kr.	t.kr.
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	44.000	44.000
Afgang i årets løb	-24.000	0
Kostpris 31. december	<u>20.000</u>	<u>44.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	-43.307	-42.673
Årets afgang	24.000	0
Årets resultat	5.229	5.600
Udbytte til moderselskabet	0	-1.301
Overførsler i årets løb	22.500	0
Kapitalandele med negativ indre værdi modregnet tilgodehavende	<u>148</u>	<u>-4.933</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>8.570</u>	<u>-43.307</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>28.570</u>	<u>693</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Havnetrekanten A/S	Horsens	100%
Ejendomsselskabet af 14. juni 2013 A/S	Horsens	100%

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	t.kr.	t.kr.
10 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	5.000	5.000
Overførsler i årets løb	10.000	0
Kostpris 31. december	<u>15.000</u>	<u>5.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	-691	-1.143
Overførsler i årets løb	15.724	0
Årets resultat	5.395	577
Udbytte til moderselskabet	<u>0</u>	<u>-125</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>20.428</u>	<u>-691</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>35.428</u>	<u>4.309</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og 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 til årsrapporten

11 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehavender i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar	23.453	185.699	10.479
Tilgang i årets løb	0	425	0
Afgang i årets løb	0	0	-8.515
Overførsler i årets løb	0	-10.000	0
Kostpris 31. december	<u>23.453</u>	<u>176.124</u>	<u>1.964</u>
Nedskrivninger 1. januar	0	55.483	0
Årets nedskrivninger	0	5.411	0
Overførsler i årets løb	0	15.724	0
Nedskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>76.618</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>23.453</u>	<u>99.506</u>	<u>1.964</u>

12 Egenkapital

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

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
13 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	66.495	55.560
Hensat i året	<u>621</u>	<u>10.935</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december	<u>67.116</u>	<u>66.495</u>

14 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>691.530</u>	<u>573.735</u>	<u>21.365</u>	<u>420.496</u>
	<u>691.530</u>	<u>573.735</u>	<u>21.365</u>	<u>420.496</u>

Noter til årsrapporten

15 Eventualposter m.v.

Selskabet har afgivet en selvskyldnerkaution på Foreningen Drosselbo af 1954's engagement på t.kr. 152.705 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 kautioneret for koncernforbundne selskabers (Ejendomsselskabet af 14. juni 2013 A/S og Havnetrekanten A/S) gæld til realkreditinstitutter. Restgælden udgjorde t.kr. 36.562 pr. 31. december 2016.

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 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. 40.553 pr. 31. december 2016.

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 administrationselskab 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.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 573.735, givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 1.041.222.

Der er i selskabet til 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. 83.392 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger.

Ud af selskabets likvide midler t.kr. 12.065 indestår t.kr. 12.008 på deponeringskonto hos Nykredit.

Selskabet har deponeret børsnoterede aktier, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgjorde t.kr. 98.443 til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæringer til fordel for kreditinstitutter vedrørende tilgodehavender hos associerede selskaber på henholdsvis t.kr. 23.453 og t.kr. 39.521.

Noter til årsrapporten

17 Finansielle instrumenter

Selskabet benytter finansielle instrumenter i sin virksomhed. Pr. 31. december 2016 var der igangværende renteswaps på 267.335 t.kr. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2016 et negativt beløb på 28.928 t.kr., som er indregnet i balancen.

	2016	2015
	t.kr.	t.kr.
18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-9.270	-17.948
Finansielle omkostninger	27.518	62.074
Af- og nedskrivninger inklusiv avance ved salg	-13.624	-10.427
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	-302
Værdiregulering af investeringsaktiver	-3.745	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-5.229	-5.600
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-5.395	-576
Skat af årets resultat	10.612	5.904
Andre reguleringer	0	-1.891
	<u>867</u>	<u>31.234</u>

19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	0	5.552
Ændring i tilgodehavender	78.995	-7.251
Ændring i leverandører mv.	10.474	-28.489
	<u>89.469</u>	<u>-30.188</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet CASA A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i t.kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov n.r 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. I henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1 kan dagsværdi i henhold til seneste årsrapport før overgang til de nye regler anvendes som ny kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2015.

- Unoterede kapitalandele indregnes fremover til kostpris, hvor de tidligere blev indregnet til dagsværdi.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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 eksklusive 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

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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.

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 investeringsjendomme.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 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. Dagsværdimålinger kan derfor være forbundet med en hvis usikkerhed, idet disse er baseret på forventet fremtidig udvikling i underliggende parametre.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 4,5 - 8.

Selskabets ejendomsportefølje består i overvejende grad af strøgeejendomme beliggende i Aarhus og Horsens. Disse ejendomme udgør 61 % af selskabets portefølje. Porteføljen består endvidere af kontorejendomme, 31 %, og øvrige ejendommstyper, 8 %. Værdiansættelsen af investeringsejendommene 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Ændringer 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 årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive 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.

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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$