

Årsrapport for 2018

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 12. april 2019

Peter Heide Wessel
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	10
Balance pr. 31. december 2018	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2018	14
Noter til årsrapporten	15
Anvendt regnskabspraksis	22

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 29. marts 2019

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 29. marts 2019

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 2018 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
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:

	2018	2017	2016	2015	2014
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	54.888	63.648	69.571	70.096	61.578
Resultat før finansielle poster	51.779	60.099	68.970	73.809	50.885
Resultat af finansielle poster	-13.815	15.242	-7.624	-37.950	-11.952
Årets resultat	28.558	65.304	50.734	29.955	32.373
Balance					
Balancesum	1.577.643	1.449.773	1.360.904	1.593.373	1.532.991
Egenkapital	653.359	623.383	549.836	543.834	504.190
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	35.498	19.281	129.900	-13.637	48.235
- investeringsaktivitet	-140.460	-38.229	176.153	-77.652	-64.696
- finansieringsaktivitet	-29.186	-21.655	-169.582	42.803	-14.995
Årets forskydning i likvider	-134.148	-40.603	136.471	-48.486	-31.456
Antal medarbejdere	5	5	5	5	5
Nøgletal					
Afkastningsgrad	3,4%	4,3%	4,7%	4,7%	3,4%
Soliditetsgrad	41,4%	43,0%	40,4%	34,1%	32,9%
Forrentning af egenkapital	4,5%	11,1%	9,3%	5,7%	6,4%

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 2018 udviser et overskud på t.kr. 28.558. Årets resultat er påvirket negativt af engangsomkostninger samt kursregulering af beholdningen af aktier i Flügger A/S. Selskabet ejer fortsat 10,02 % af aktiekapitalen i Flügger A/S.

Selskabet har i regnskabsåret forøget ejerandelen i Exxit 59 A/S til 75,50 %. Selskabets kapitalandele i tilknyttede og associerede selskaber bidrager med et positivt resultat på t.kr. 4.623.

Årets resultat er påvirket af en positiv værdiregulering på investeringsejendomme på t.kr. 2.389. Selskabets investeringsstrategi fokuserer primært på velbeliggende ejendomme i Vejle, Horsens og Aarhus. I 2018 er der købt en ejendom og en grund i Horsens. Herudover er der solgt en grund i Horsens.

Den direkte indtjening fra selskabets ejendomsportefølje er stabil og forbedret i forhold til tidligere år, hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Selskabet benytter finansielle instrumenter til gældspleje og har en større beholdning renteswaps, hvor markedsværdien har udviklet sig positivt, hvorfor egenkapitalen er forbedret med t.kr. 4.080.

Selskabets egenkapital udgør t.kr. 653.359 pr. 31. december 2018.

Virksomhedens forventede udvikling

Selskabet forventer en forbedret indtjening i regnskabsåret 2019, som ikke forventes at være præget af engangsomkostninger i samme omfang som i regnskabsåret 2018. Den direkte driftsindtjening af selskabets ejendomsportefølje forventes forbedret yderligere, som følge af optimering samt forbedrede lejeaftaler.

Det er ledelsens forventning, at resultatet fra tilknyttede virksomheder vil forbedre resultatet yderligere.

Samlet set vurderer selskabets ledelse, at resultatet for regnskabsåret 2019 forbedres i forhold til regnskabsåret 2018.

Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

Driftsmæssige risici

De driftsmæssige risici består i tomgang og driftsomkostninger. Selskabet har en strategi om primært at eje og udleje attraktivt beliggende ejendomme som løbende moderniseres i forsøg på at forbedre forholdene for lejerne. Det er således selskabets intention at bevare langsigtede relationer til lejerne og minimere tomgang i ejendommene.

Ledelsesberetning

Finansielle risici

Selskabet har løbende fokus på udviklingen i renteniveauet, da et stigende renteniveau vil have påvirkning på den primære drift. En rentestigning vil dog også skabe synlige gevinster på selskabets renteswapaftaler.

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

Ledelsen har løbende fokus på selskabets kreditrammer, der vurderes som tilstrækkelige. Selskabets soliditet vil løbende blive forbedret som følge af indtjeningen i ejendomsdriften. Det er ledelsens vurdering, at selskabet som følge af soliditeten samt kapitalberedskab er godt rustet til en ændring i renteniveauet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Bruttofortjeneste		54.888	63.648
Personaleomkostninger	1	-3.690	-3.381
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		51.198	60.267
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-64	-72
Andre driftsomkostninger		-1.744	-1.330
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		49.390	58.865
Værdireguleringer af investeringsaktiver		2.389	1.234
Resultat før finansielle poster		51.779	60.099
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.741	13.659
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		6.698	3.892
Finansielle indtægter	2	8.450	15.637
Finansielle omkostninger	3	-30.704	-17.946
Resultat før skat		37.964	75.341
Skat af årets resultat	4	-9.406	-10.037
Årets resultat		28.558	65.304
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-4.061	17.334
Overført resultat		32.619	47.970
		28.558	65.304

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	1.050.876	1.043.673
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	2.226	2.275
Materielle anlægsaktiver		1.053.102	1.045.948
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	246.375	42.013
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	6.389	39.320
Tilgodehavender i associerede virksomheder	9	23.453	23.453
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	89.417	107.180
Andre tilgodehavender	9	0	964
Finansielle anlægsaktiver		365.634	212.930
Anlægsaktiver i alt		1.418.736	1.258.878
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		612	1.079
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		129.295	170.563
Andre tilgodehavender		28.408	5.949
Periodeafgrænsningsposter		592	1.296
Tilgodehavender		158.907	178.887
Likvide beholdninger		0	12.008
Omsætningsaktiver i alt		158.907	190.895
Aktiver i alt		1.577.643	1.449.773

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		39.608	46.331
Overført resultat		603.751	567.052
Egenkapital	10	653.359	623.383
Hensættelse til udskudt skat	11	76.069	71.216
Hensatte forpligtelser i alt		76.069	71.216
Gæld til realkreditinstitutter		490.697	522.900
Anden gæld		13.128	18.360
Langfristede gældsforpligtelser	12	503.825	541.260
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	32.197	29.180
Kreditinstitutter		249.199	127.059
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.219	5.581
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.631	16.931
Selskabsskat		5.707	8.261
Anden gæld		48.437	26.902
Kortfristede gældsforpligtelser		344.390	213.914
Gældsforpligtelser i alt		848.215	755.174
Passiver i alt		1.577.643	1.449.773
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Finansielle instrumenter	15		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	10.000	46.331	567.052	623.383
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-2.662	5.231	2.569
Årets resultat	0	-4.061	32.619	28.558
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-1.151	-1.151
Egenkapital 31. december	10.000	39.608	603.751	653.359

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Årets resultat		28.558	65.304
Reguleringer	16	20.893	-5.907
Ændring i driftskapital	17	1.851	-15.934
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		51.302	43.463
Renteindbetalinger og lignende		5.019	4.681
Renteudbetalinger og lignende		-12.565	-17.365
Pengestrømme fra ordinær drift		43.756	30.779
Betalt selskabsskat		-8.258	-11.498
Pengestrømme fra driftsaktivitet		35.498	19.281
Køb af materielle anlægsaktiver		-13.329	-1.222
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-178.156	0
Salg af materielle anlægsaktiver		8.502	-443
Udlån til tilknyttede virksomheder		30.023	-36.564
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		12.500	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-140.460	-38.229
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-29.186	-21.655
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-29.186	-21.655
Ændring i likvider		-134.148	-40.603
Likvide beholdninger		12.008	12.065
Kassekredit		-127.059	-86.513
Likvider 1. januar		-115.051	-74.448
Likvider 31. december		-249.199	-115.051
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		0	12.008
Kassekredit		-249.199	-127.059
Likvider 31. december		-249.199	-115.051

Noter

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	3.189	2.886
Pensioner	415	423
Andre omkostninger til social sikring	38	38
Andre personaleomkostninger	48	34
	<u>3.690</u>	<u>3.381</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.431	3.282
Andre finansielle indtægter	5.019	4.681
Kursreguleringer	0	7.674
	<u>8.450</u>	<u>15.637</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	375	81
Andre finansielle omkostninger	12.567	17.865
Kursreguleringer	17.762	0
	<u>30.704</u>	<u>17.946</u>

Noter

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	5.708	8.261
Årets udskudte skat	4.853	4.100
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-3	0
	10.558	12.361
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	9.406	10.037
Skat af egenkapitalbevægelser	1.152	2.324
	10.558	12.361
5 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar		968.463
Tilgang i årets løb		13.248
Afgang i årets løb		-4.753
Kostpris 31. december		976.958
Værdireguleringer 1. januar		75.211
Årets værdireguleringer		2.389
Årets tilbageførte værdireguleringer		-3.682
Værdireguleringer 31. december		73.918
Regnskabsmæssig værdi 31. december		1.050.876

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	2.916
Tilgang i årets løb	16
Afgang i årets løb	-11
Kostpris 31. december	<u>2.921</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	642
Årets afskrivninger	64
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-11
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>695</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>2.226</u></u>

7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Kostpris 1. januar	20.000	20.000
Tilgang i årets løb	178.156	0
Overførsler i årets løb	10.000	0
Kostpris 31. december	<u>208.156</u>	<u>20.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	22.012	8.570
Årets resultat	1.741	13.659
Overførsler i årets løb	17.199	0
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-2.733	0
Kapitalandele med negativ indre værdi modregnet tilgodehavende	<u>0</u>	<u>-216</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>38.219</u>	<u>22.013</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>246.375</u></u>	<u><u>42.013</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%
Exxit 59 A/S	Vejle	75,5%

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
8 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	15.000	15.000
Overførsler i årets løb	-10.000	0
Kostpris 31. december	<u>5.000</u>	<u>15.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	24.319	20.428
Årets resultat	6.698	3.892
Udbytte modtaget	-12.500	0
Overførsler i årets løb	-17.199	0
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	71	0
Værdireguleringer 31. december	<u>1.389</u>	<u>24.320</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>6.389</u>	<u>39.320</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Select Development A/S	Horsens	25%

Noter

9 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehavender i associerede virksomheder	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele
Kostpris 1. januar	23.453	176.124
Kostpris 31. december	23.453	176.124
Nedskrivninger 1. januar	0	68.944
Årets nedskrivninger	0	17.762
Nedskrivninger 31. december	0	86.706
Regnskabsmæssig værdi 31. december	23.453	89.418

10 Egenkapital

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

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
11 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	71.216	67.116
Hensat i året	4.853	4.100
Hensættelse til udskudt skat 31. december	76.069	71.216

12 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	552.080	522.894	32.197	343.805
Anden gæld	18.360	13.129	0	0
	570.440	536.023	32.197	343.805

Noter

13 Eventualposter mv.

Selskabet har afgivet en selvskyldnerkaution på Foreningen Drosselbo af 1954's engagement på t.kr. 191.902 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. 79.218 pr. 31. december 2018.

Selskabet har afgivet begrænset kaution for associeret selskabs (Select Development A/S) gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 30.950. Endvidere er der i selskabet en eventualforpligtelse i form af solidarisk forpligtelse til anskaffelse af anparter fra en aktionær. Denne forpligtelse er begrænset til t.kr. 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 kautionsforpligtelse for EXXIT 59 A/S realkreditlån, kassekredit og finansielle instrumenter. Kautionen er begrænset til t.kr. 424.185 pr. 31. december 2018.

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 har afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttet virksomheds opfyldelse af lejekontrakt i uopsigelsesperioden frem til 2025. Den årlige husleje udgør t.kr. 668.

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.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 522.080, givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 1.050.876.

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.

Selskabet har deponeret børsnoterede aktier, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgjorde t.kr. 88.373 til sikkerhed for bankgæld.

Noter

15 Finansielle instrumenter

Selskabet benytter finansielle instrumenter i sin virksomhed. Pr. 31. december 2018 var der igangværende renteswaps på 121.616 t.kr. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2018 et negativt beløb på 13.129 t.kr., som er indregnet i balancen.

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
16 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-8.451	-15.637
Finansielle omkostninger	30.704	17.946
Af- og nedskrivninger inklusiv avance ved salg	62	532
Værdiregulering af investeringsaktiver	-2.389	-1.234
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.741	-13.659
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-6.698	-3.892
Skat af årets resultat	9.406	10.037
	20.893	-5.907
17 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-20.323	-5.141
Ændring i leverandører mv.	22.174	-10.793
	1.851	-15.934

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet CASA A/S for 2018 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 2018 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 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.

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

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 investeringsjendomme 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 2018 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 4,75 - 8.

Selskabets ejendomsportefølje består i overvejende grad af strøgejendomme beliggende i Aarhus og Horsens. Disse ejendomme udgør 61 % af selskabets portefølje. Porteføljen består endvidere af kontorejendomme, 34 %, og øvrige ejendomstyper, 5 %. 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 tillæg eller fradrag 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 afhændelsessummen 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 nominal 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, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, 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.

Pengestrømme 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.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

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