

Årsrapport 2019

Ejendomsselskabet CASA A/S

CVR-nr. 10 05 46 72



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2020
Dirigent: Peter Heide Wessel

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
	7
Hoved- og nøgletal	8
Ledelsesberetning	9
Koncern- og årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	17
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	16
Anvendt regnskabspraksis	28

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet CASA A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 25. maj 2020

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 koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet CASA A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Trekantområdet, den 25. maj 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

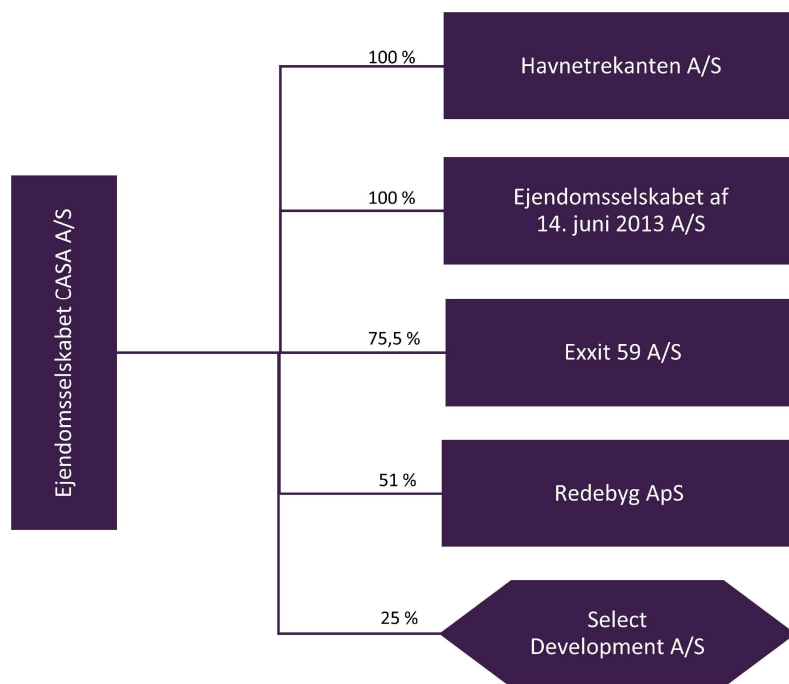
Arne Kristensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18619


Morten Jacobsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44140

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 2019 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 M.M. 26 Holding A/S

Koncernoversigt



 Dattervirksomhed

 Associeret virksomhed

Hoved- og nøgletal

Set over en 2-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern	
	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Hovedtal		
Bruttofortjeneste	112.534	64.082
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	106.409	60.520
Resultat før finansielle poster	103.670	52.078
Resultat af finansielle poster	-5.450	-18.615
Årets resultat	74.442	26.246
Balance		
Balancesum	2.522.057	2.458.425
Egenkapital	786.466	716.799
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	158.767	41.521
- investeringsaktivitet	-116.286	-305.361
- heraf investering i materielle anlægsaktiver	-161.017	-20.616
- finansieringsaktivitet	11.676	162.476
Årets forskydning i likvider	54.157	-101.364
Antal medarbejdere	8	8
Nøgletal		
Afkastningsgrad	4,2%	4,2%
Soliditetsgrad	31,2%	29,2%
Forrentning af egenkapital	9,9%	7,3%

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

Årsrapporten for 2019 er første år, hvor der udarbejdes koncernregnskab. Hovednøgletalsoversigten omfatter derfor to regnskabsår.

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter er primært investering og drift af udlejningsejendomme i Horsens, Vejle, Aarhus og Skanderborg. Endvidere har koncernen investeringer i noterede værdipapirer.

Koncernen har egen driftsorganisation, som administrerer og drifter koncernens investeringsejendomme. Dette sikrer nærhed og tilstedeværelse for koncernens lejere.

Ejendomsselskabet CASA A/S

Moderselskab i koncernen er Ejendomsselskabet CASA A/S, der besidder en række velbeliggende strøjejendomme i Horsens og Aarhus. Endvidere har selskabet en række kontor- og logistikejendomme i Horsens og Skanderborg.

Ejendomsselskabet CASA A/S har ydermere en væsentlig investering på 10,02 % af den børsnoterede malingproducent Flügger.

Exxit 59 A/S

Ejendomsselskabet CASA A/S forøgede i 2018 ejerandelen i Exxit 59 A/S til 75,5 %. Exxit 59 A/S ejer en portefølje af investeringsejendomme, som alle er beliggende ved afkørsel 59 på motorvej E45 og dermed samlet udgør en større erhvervspark i Vejle Nord. Selskabets ejendomme har igennem mange år været et knudepunkt for transport og logistik. Igennem de seneste år har der også været fokus udvikling af udlejningsejendomme til øvrige typer erhverv, herunder kontorejendomme til blandt andet liberalt erhverv. Senest har selskabet også haft fokus på udvikling af lejemål indenfor Food & Beverage-segmentet. Der er således skabt et stort udvalg af spisesteder på området. Selskabet besidder store jordarealer, hvilket sikrer mulighed for øget fremtidig udvikling af området.

Havnetrekanten A/S

Koncernens ejendomsinvesteringer på havnen i Horsens foretages igennem Havnetrekanten A/S. Selskabet har varetaget udviklingen af arealerne i inderhavnen, hvor der er opført kontorejendomme og boliger. Selskabet har opført boligprojektet Geiserne, der samlet består af 40 ejerlejligheder.

Selskabet har desuden igangsat et større projekt med udvikling af de nordlige havnearealer, hvor der etableres endnu et kontorhus, der er udlejet til fagforeninger. Endvidere opføres restaurant, parkeringshus samt boliger. Der opføres 53 boliger, der alle har front mod havnebassinet samt et havnebad, der anlægges i inderhavnen. Dette er med til at skabe liv og udvikling af havnearealerne og dermed bidrage til den positive udvikling i byen. Lejlighederne er klar til indflytning ultimo 2020.

Ejendomsselskabet af 14. juni 2013 A/S

Selskabet har tidligere ejet en større logistikejendom. Denne er afhændet, hvorfor selskabet nu har en mindre beholdning af byggegrunde samt har ydet finansiering til ejendomsudviklingsprojekter.

Redebyg ApS

Selskabets formål er udvikling af udlejningsboliger i Klitmøller.

Ledelsesberetning

Select Development A/S

Den associerede virksomhed Select Development A/S ejer ejendommen hvor TorVEhallerne, driver hotel og konferencecenter i centrum af Vejle.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens bruttofortjeneste udgør 112.013 t.kr. i regnskabsåret 2019 mod 64.082 t.kr. i regnskabsåret 2018. Stigningen kan primært henføres til, at Exxit 59 A/S først er fuld konsolideret fra den 23. november 2018, hvor ejerandelen i Exxit 59 A/S blev forøget til 75,5 %. Dette har også indvirkning på øvrige sammenligningstal i resultatopgørelsen.

Resultat før dagsværdireguleringer i koncernen udgør 103.393 t.kr. mod 58.692 t.kr. i regnskabsåret 2018.

Koncernen har i regnskabsåret 2019 realiseret et resultat på 74.494 t.kr. mod 26.246 t.kr. i regnskabsåret 2018. Moderselskabets resultat efter skat udgør 66.752 t.kr. for regnskabsåret 2019 mod 28.558 t.kr. i regnskabsåret 2018.

Årets resultat giver en forrentning af egenkapitalen på 9,9 % mod 7,3 % i regnskabsåret 2018.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsen forventninger, der betragter resultatet som tilfredsstillende.

Der er i regnskabsåret foretaget en nettoværdiregulering af investeringsejendommene på -244 t.kr. Denne er påvirket væsentlig af en enkeltstående nedskrivning i Ejendomsselskabet CASA A/S på en strøjeendom i Horsens, som huser Jørgensens Hotel. En del af ejendommen består af en palæbygning, som er opført i 1744, hvorfor den er fredet. Der har derfor været fokus på at gennemføre renoveringen med respekt for bygningens sjæl og historie, samtidig med at hotellet gøres tidssvarende. Da renoveringsomkostningerne langt overstiger, hvad ejendommen kan bære af dagsværdi i forhold til de budgetterede driftsomkostninger, er der foretaget en nedskrivning i regnskabsåret. Der er tale om en nødvendig og gennemgribende renovering, der afsluttes i marts 2020. Herefter genåbner det nyrenoverede hotel med en ny lejer, der vil gøre hotellet hele byens hotel og et naturligt samlingssted for byens borgere og tilrejsende gæster fra ind- og udland. Lejer har ambition om, at hotellet vil være at finde blandt Jyllands bedste og mest personlige hoteller.

Koncernens investeringsejendomme har en samlet dagsværdi på 2.122 mio.kr. mod 2.076 mio.kr. i 2018.

De finansielle poster kan netto opgøres til -5.339 t.kr. mod -25.313 t.kr. i 2018. Regnskabsåret 2018 var præget af, at der var en negativ kursværdi på værdipapirer på 17.762 t.kr. Der er en kursgevinst på værdipapirerne i 2019 på 4.208 t.kr. Koncernens eksterne renteomkostninger udgør 19.364 t.kr. Koncernen benytter finansielle instrumenter til gældspleje og har en større beholdning renteswaps, hvor markedsværdien har udviklet sig negativt, hvorfor egenkapitalen er reduceret med 5.019 t.kr.

Egenkapitalen inklusive minoritetsinteresser udgør 786.518 t.kr. pr. 31. december 2019. Koncernens soliditetsgrad kan opgøres til 31,2 % mod 29,2 % i 2018.

Koncernen har i regnskabsåret 2019 genereret positive pengestrømme på 54.157 t.kr. Driftsaktiviteten har genereret 155.121 t.kr. i positive pengestrømme i regnskabsåret. I regnskabsåret er der negative pengestrømme på 116.286 t.kr., som i væsentligt omfang kan henføres til investeringsaktivitet i forbindelse med koncernens køb og opførelse af ejendomme. Der er en likviditetspåvirkning på 11.676 t.kr. fra finansieringsaktiviteten.

Ledelsesberetning

Koncernens forventede udvikling

Koncernen har konstant fokus på udvikling og optimering af den samlede ejendomsportefølje. Der arbejdes aktivt med effektivisering af driften, hvilket sammen med udvikling og optimering af ejendomsporteføljen vil forbedre den direkte driftsindtjening.

Den aktuelle COVID19-pandemi har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder. Koncernen er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner. Ledelsen og den øvrige organisation er løbende i tæt dialog med koncernens lejere. Ledelsen er meget opmærksom på lejernes betalingsevne, som kan være påvirket af restriktionerne og pandemien i øvrigt. Koncernen er derfor også i aktiv dialog med lejerne for en proaktiv håndtering af situationen. Endvidere har ledelsen fokus på pandemiens indvirkning på de finansielle markeder, herunder udviklingen i renteniveauet.

Ledelsen er særdeles opmærksom på udviklingen i COVID19-pandemien. Hvis der bliver tale om en langvarig pandemi og det bliver nødvendigt for myndighederne at implementere yderligere restriktioner for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. Dette kan naturligvis også have negative indvirkninger på koncernen, hvis det giver udslag i en korrektion af leje- og renteniveauer. Da vi endnu ikke har set de fulde konsekvenser af pandemien, er det for tidligt at konkludere, hvilken økonomisk indflydelse pandemien vil have for koncernen på lidt længere sigt.

Der vil i regnskabsåret 2020 ske udskiftning af lejere i et par større lejemål, da der er modtaget opsigelser fra nuværende lejere. Det er ledelsens forventning, at der i forbindelse med udskiftningen vil forekomme en periode med ombygning og tilpasning af lejemålene, hvor lejemålene ikke vil generere driftsindtjening. Dette vil derfor påvirke koncernens direkte indtjening fra ejendomsporteføljen i nedadgående retning.

Overordnet er det dog ledelsens forventning, at koncernens resultat for regnskabsåret 2020 vil være på niveau med 2019, under forudsætning af at der ikke skal foretages større værdireguleringer på ejendomme og værdipapirer.

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. Det er således koncernens intention at bevare langsigtede relationer til lejerne og minimere tomgang i ejendommene.

Finansielle risici

Koncernen 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 koncernens renteswapaftaler.

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Bruttofortjeneste		112.534	64.082	66.860	54.889
Personaleomkostninger	1	-6.125	-3.562	-3.772	-3.691
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		106.409	60.520	63.088	51.198
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-268	-84	-144	-64
Andre driftsomkostninger		-2.227	-1.744	-2.227	-1.744
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		103.914	58.692	60.717	49.390
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-244	-6.614	-10.819	2.389
Resultat før finansielle poster		103.670	52.078	49.898	51.779
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	27.014	1.741
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-111	6.698	-111	6.698
Finansielle indtægter	2	15.315	9.300	14.671	8.451
Finansielle omkostninger	3	-20.654	-34.613	-10.962	-30.704
Resultat før skat		98.220	33.463	80.510	37.965
Skat af årets resultat	4	-23.778	-7.217	-13.809	-9.407
Årets resultat		74.442	26.246	66.701	28.558
Resultatdisponering	5				

Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Aktiver					
Investeringsjendomme	6	2.121.791	2.075.935	1.078.607	1.050.876
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	4.148	2.781	3.762	2.226
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	118.943	7.467	0	0
Materielle anlægsaktiver		2.244.882	2.086.183	1.082.369	1.053.102
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	0	0	343.684	246.375
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	6.279	6.389	6.279	6.389
Tilgodehavender i associerede virksomheder	10	0	23.453	0	23.453
Andre værdipapirer og kapitalandele	10	93.621	89.417	93.622	89.418
Andre tilgodehavender	10	23.000	23.000	0	0
Finansielle anlægsaktiver		122.900	142.259	443.585	365.635
Anlægsaktiver i alt		2.367.782	2.228.442	1.525.954	1.418.737
Varer under fremstilling		8.140	3.417	0	0
Færdigvarer og handelsvarer		67.452	99.628	0	0
Varebeholdninger	11	75.592	103.045	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.705	1.440	538	613
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		83	46.012	104.905	129.295
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	12	26.578	0	26.578	0
Andre tilgodehavender		17.098	27.278	14.809	28.408
Periodeafgrænsningsposter	13	2.304	2.777	606	592
Tilgodehavender		47.768	77.507	147.436	158.908
Likvide beholdninger		30.915	49.431	4.887	0
Omsætningsaktiver i alt		154.275	229.983	152.323	158.908
Aktiver i alt		2.522.057	2.458.425	1.678.277	1.577.645

Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Passiver					
Virksomhedskapital		10.000	10.000	10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	61.550	39.608
Overført resultat		706.650	643.359	645.102	603.751
Minoritetsinteresser		69.816	63.440	0	0
Egenkapital	14	786.466	716.799	716.652	653.359
Hensættelse til udskudt skat	15	161.701	150.065	80.341	76.069
Andre hensættelser		207	207	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		161.908	150.272	80.341	76.069
Gæld til realkreditinstitutter		985.921	1.039.425	446.164	490.697
Andre kreditinstitutter		50.503	55.900	0	0
Anden gæld		61.505	54.290	11.479	13.129
Langfristede gældsforpligtelser	16	1.097.929	1.149.615	457.643	503.826
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	16	59.785	69.333	44.261	32.197
Kreditinstitutter		200.804	310.972	170.400	249.199
Modtagne forudbetalinger fra kunder		50	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.109	8.693	11.807	6.219
Gæld til tilknyttede virksomheder		110.162	2	129.273	2.631
Selskabsskat		10.838	2.842	9.975	5.707
Anden gæld		74.352	49.897	57.925	48.438
Periodeafgrænsningsposter	17	654	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		475.754	441.739	423.641	344.391
Gældsforpligtelser i alt		1.573.683	1.591.354	881.284	848.217
Passiver i alt		2.522.057	2.458.425	1.678.277	1.577.645
Eventualforpligtelser	18				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19				
Finansielle instrumenter	20				
Nærtstående parter og ejerforhold	21				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Minoritetsinteress er	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	10.000	643.359	63.439	716.798
Køb af minoritetsandele	0	0	245	245
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-4.824	0	-4.824
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-1.610	-1.610
Årets resultat	0	66.700	7.742	74.442
Skat af egenkapitalbevægelser	0	1.415	0	1.415
Egenkapital 31. december 2019	10.000	706.650	69.816	786.466

Moderselskab

	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	10.000	39.608	603.751	653.359
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-4.961	1.991	-2.970
Årets resultat	0	26.903	39.798	66.701
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-438	-438
Egenkapital 31. december 2019	10.000	61.550	645.102	716.652

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2019 t.kr.	2018 t.kr.
Årets resultat		74.442	26.246
Reguleringer	22	29.620	32.409
Ændring i driftskapital	23	66.980	6.688
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		171.042	65.343
Renteindbetalinger og lignende		11.107	5.869
Renteudbetalinger og lignende		-20.651	-16.475
Pengestrømme fra ordinær drift		161.498	54.737
Betalt selskabsskat		-2.731	-13.216
Pengestrømme fra driftsaktivitet		158.767	41.521
Køb af materielle anlægsaktiver		-161.017	-20.616
Salg af materielle anlægsaktiver		1.927	41.791
Køb af virksomhed		0	-381.516
Udlån		42.804	42.480
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		0	12.500
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-116.286	-305.361
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-62.402	-32.061
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-43.543	-18.849
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-1.650	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	146.745
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		110.160	2
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		8.866	0
Minoritetsinteresser		245	66.639
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		11.676	162.476
Ændring i likvider		54.157	-101.364
Likvide beholdninger		49.431	19.870
Kassekredit		-258.987	-128.122
Likvider 1. januar 2019		-209.556	-108.252
Likvider 31. december 2019		-155.399	-209.616
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		30.915	49.431
Kassekredit		-186.314	-259.047
Likvider 31. december 2019		-155.399	-209.616

Noter

	Koncern		Morderselskab	
	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	5.399	3.032	3.230	3.190
Pensioner	606	444	449	415
Andre omkostninger til social sikring	67	38	41	37
Andre personaleomkostninger	53	48	52	49
	6.125	3.562	3.772	3.691
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	8	8	5	5
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.				
2 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	22	1.981	1.679	3.432
Renteindtægter fra associerede virksomheder	3.125	0	3.125	0
Andre finansielle indtægter	7.960	7.319	5.659	5.019
Kursreguleringer	4.208	0	4.208	0
	15.315	9.300	14.671	8.451
3 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.286	334	1.497	375
Andre finansielle omkostninger	19.364	16.517	9.461	12.567
Kursreguleringer omkostninger	4	17.762	4	17.762
	20.654	34.613	10.962	30.704

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
4 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	10.728	2.669	9.975	5.708
Årets udskudte skat	11.636	4.931	4.272	4.853
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-3	0	-3
	22.364	7.597	14.247	10.558
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat:	23.778	7.217	13.809	9.407
Skat af egenkapitalbevægelser	-1.414	380	438	1.151
	22.364	7.597	14.247	10.558
5 Resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	26.903	-4.061
Overført resultat	66.700	28.558	39.798	32.619
	66.700	28.558	66.701	28.558
Minoritetsinteresser	7.742	-2.312	0	0
	74.442	26.246	66.701	28.558

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern	Moderselskab
	Investeringsejendomme	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2019	2.029.289	976.959
Tilgang i årets løb	39.673	39.673
Afgang i årets løb	-2.260	-2.260
Overførsler i årets løb	7.550	0
Kostpris 31. december 2019	<u>2.074.252</u>	<u>1.014.372</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	46.645	73.918
Årets værdireguleringer	-242	-10.819
Årets tilbageførte værdireguleringer	1.136	1.136
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>47.539</u>	<u>64.235</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>2.121.791</u>	<u>1.078.607</u>
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	<u>1.035.944</u>	<u>-</u>

7 Materielle anlægsaktiver

Koncern	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2019	4.375	7.467
Tilgang i årets løb	2.123	119.222
Afgang i årets løb	-1.337	-196
Overførsler i årets løb	0	-7.550
Kostpris 31. december 2019	<u>5.161</u>	<u>118.943</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	1.595	0
Årets afskrivninger	268	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-850	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>1.013</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>4.148</u>	<u>118.943</u>

Noter

	Moderselskab	
	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2019	208.156	20.000
Tilgang i årets løb	75.255	178.156
Overførsler i årets løb	0	10.000
	<u>283.411</u>	<u>208.156</u>
Kostpris 31. december 2019		
Værdireguleringer 1. januar 2019	38.219	22.012
Årets resultat	27.597	1.741
Overførsler i årets løb	0	17.199
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-4.961	-2.733
Forskydning i intern avance på varebeholdninger	-582	0
	<u>60.273</u>	<u>38.219</u>
Værdireguleringer 31. december 2019		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>343.684</u>	<u>246.375</u>

Moderselskab

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	Horsens	75,5%
Redebyg ApS	Horsens	51%

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
9 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2019	5.000	15.000	5.000	15.000
Overførsler i årets løb	0	-10.000	0	-10.000
Kostpris 31. december 2019	5.000	5.000	5.000	5.000
Værdireguleringer 1. januar 2019	1.390	24.319	1.390	24.319
Årets resultat	-111	6.698	-111	6.698
Udbytte modtaget	0	-12.500	0	-12.500
Overførsler i årets løb	0	-17.199	0	-17.199
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	71	0	71
Værdireguleringer 31. december 2019	1.279	1.389	1.279	1.389
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	6.279	6.389	6.279	6.389

Koncern

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Select Development A/S	Horsens	25%

Moderselskab

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Select Development A/S	Horsens	25%

Noter

10 Finansielle anlægsaktiver

Koncern

	Tilgodehavender i associerede virk- somheder	Andre værdipapi- rer og kapitalande- le	Andre tilgodeha- vender
Kostpris 1. januar 2019	23.453	176.124	23.000
Overførsler i årets løb	-23.453	0	0
Kostpris 31. december 2019	0	176.124	23.000
Nedskrivninger 1. januar 2019	0	86.706	0
Årets nedskrivninger	0	-4.204	0
Nedskrivninger 31. december 2019	0	82.502	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	0	93.622	23.000

Moderselskab

	Andre værdipapi- rer og kapitalande- le
Kostpris 1. januar 2019	176.124
Kostpris 31. december 2019	176.124
Nedskrivninger 1. januar 2019	86.706
Årets nedskrivninger	-4.204
Nedskrivninger 31. december 2019	82.502
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	93.622

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
11 Varebeholdninger				
Varer under fremstilling	8.140	3.417	0	0
Færdigvarer og handelsvarer	67.452	99.628	0	0
	75.592	103.045	0	0
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	5.323	7.173	0	0

12 Tilgodehavender

Af det samlede tilgodehavende til associerede selskaber på i alt 26.578 t.kr. forfalder 22.453 t.kr. senere end et år.

13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter, leje af parkeringspladser samt indretningstilskud.

14 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 10.000 aktier à nominelt t.kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

	Koncern		Moderselskab	
	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
15 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2019	150.065	70.240	76.069	71.216
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	11.636	4.932	4.272	4.853
Hensættelser til udskudt skat i forbindelse med tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	74.893	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2019	161.701	150.065	80.341	76.069

Noter

16 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2019	31. december 2019	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.101.321	1.038.919	52.998	773.694
Andre kreditinstitutter	63.338	57.290	6.787	22.735
Anden gæld	54.290	61.505	0	0
	1.218.949	1.157.714	59.785	796.429

Moderselskab	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2019	31. december 2019	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	522.894	490.425	44.261	299.564
Anden gæld	13.129	11.479	0	0
	536.023	501.904	44.261	299.564

17 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

18 Eventualforpligtelser

Moderselskabet og koncernen har afgivet en selvskyldnerkaution på Foreningen Drosselbo af 1954's engagement på 188.772 t.kr. hos Nykredit A/S vedrørende matr. nr. 83 i,k,l,m Horsens Markjoder belligende Kolligievænget, Horsens. Såfremt kautionen måtte blive gjort gældende, har selskabet en forkøbsret til den på enhver tid værende restgæld på ejendommene. Det er ledelses vurdering, at dagsværdien på ejendommene overstiger restgælden.

Moderselskabet har kautioneret for koncernforbundne selskabs (Havnetrekanten A/S) gæld til realkreditinstitutter. Restgælden udgjorde 56.911 t.kr. pr. 31.december 2019.

Moderselskabet og koncernen har afgivet begrænset kaution for associeret selskabs (Select Development A/S) gæld til realkreditinstitutter, 25.625 t.kr. Enhvidere er der i selskabet en eventualforpligtelse i form af solidarisk forpligtelse til anskaffelse af anparter fra en aktionær. Denne forpligtelse er begrænset til 2.500 t.kr.

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

Moderselskabet har afgivet kautioner for koncernforbundne selskabers mellemværende med kreditinstitutter.

Noter

18 Eventualforpligtelser (fortsat)

Moderselskabet har afgivet kautionsforpligtelse for Exxit 59 A/S' engagement med realkreditinstitut og kreditinstitutter. Kautionen er begrænset til 139.725 t.kr. pr. 31. december 2019.

Moderselskabet og koncernen har afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for kreditinstitutter vedrørende tilgodehavende hos associerede selskaber på 23.453 t.kr.

Moderselskabet og koncernen har afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttet virksomheds opfyldelse af lejekontrakt i uopsigelighedsperioden frem til 2022. Den årlige husleje udgør 2.282 t.kr.

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

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

Koncernen har som led i opførelse af investeringsejendomme stillet en betalingsgaranti på 35.000 t.kr. overfor leverandør.

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 490.425 t.kr., givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.079.836 t.kr.

Moderselskabet og koncernen har til sikkerhed for bankgæld pantsat skadeløsbreve på i alt 46.300 t.kr. Skadeløsbrevene givet pant i grunde og bygninger.

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

Moderselskabet og koncernen har deponeret børsnoterede aktier, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgjorde 92.582 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.

Ud af moderselskabets likvide midler, 4.887 t.kr., indestår 4.885 t.kr. på deponeringskonti hos pengeinstitut.

Koncernen har for sikkerhed til pengeinstitutter i tilknyttede virksomheder (Exxit 59 A/S) 57.290 t.kr., deponeret ejerpantebreve for i alt 35.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 935.416 t.kr.

Koncernen har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.038.919 t.kr., givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.123.021 t.kr.

Ud af koncernens likvide midler, 30.915 t.kr., indestår 4.935 t.kr. på deponeringskonti hos pengeinstitut.

Noter

20 Finansielle instrumenter

Moderselskabet benytter finansielle instrumenter i sin virksomhed. Pr. 31. december 2019 var der igangværende renteswaps på 115.152 t.kr. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2019 et negativt beløb på 11.139 t.kr., som er indregnet i balancen.

Koncernen benytter finansielle instrumenter i sin virksomhed. Pr. 31. december 2019 var der igangværende renteswaps på 217.744 t.kr. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2019 et negativt beløb på 49.556 t.kr., som er indregnet i balancen.

21 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

M.M. 26 Holding A/S, 8700 Horsens, hovedaktionær

Øvrige nærtstående parter

Finn Mortensen, 8700 Horsens, bestyrelsesmedlem
Michael Antitsch Mortensen, 8700 Horsens, bestyrelsesmedlem
Per Christian Hansen, 8700 Horsens, direktion
Claus Porsgaard, 7130 Juelsminde, bestyrelsesmedlem

Transaktioner

Der er ikke angivet transaktioner med nærtstående parter jf. ÅRL § 98 C, stk. 7, idet alle transaktioner er indgået på markedsmæssige vilkår.

22 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Finansielle indtægter	-15.315	-9.301
Finansielle omkostninger	20.655	34.613
Af- og nedskrivninger	149	82
Værdiregulering af investeringsaktiver	242	6.616
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	111	-6.698
Skat af årets resultat	23.778	7.217
Ændring i andre hensatte forpligtelser	0	-120
	29.620	32.409

Noter

23 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger
 Ændring i tilgodehavender
 Ændring i leverandører mv.

Koncern	
2019	2018
t.kr.	t.kr.
27.453	14.398
10.389	-17.133
29.138	9.423
66.980	6.688

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet CASA A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ens for såvel moderselskabsregnskabet som koncernregnskabet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Det er dog første regnskabsår, hvor der udarbejdes koncernregnskab.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i t.kr.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Ejendomsselskabet CASA A/S og dattervirksomheder, hvori Ejendomsselskabet CASA A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesidelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder, indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i henholdsvis resultatdisponeringen og en særskilt hovedpost under egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består primært af indtægter vedrørende salg af byggerier samt huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-6	år
---	-----	----

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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.

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

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme 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 arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

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 2019 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 4,75 - 8 %.

Koncernens ejendomsportefølje består af primært af strøjejendomme, kontorejendomme og logistikejendomme. 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Ejendomsselskabet CASA A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Værdipapirer og kapitalandele, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

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

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i moderselskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 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 proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Pengestrømsopgørelse

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

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme 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.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kassekreditter.

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

