

Casadania Holding A/S

Havnegade 39
1058 København K
CVR-nr. 26913071

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.01.2018

Dirigent

Navn: Tommy Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2017	8
Koncernens balance pr. 31.12.2017	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017	11
Koncernens noter	12
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017	15
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017	16
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017	18
Modervirksomhedens noter	19
Anvendt regnskabspraksis	21

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Casadania Holding A/S
Havnegade 39
1058 København K

CVR-nr.: 26913071
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Christian Sleiborg Cimperland, formand
Henrik Melgaard
Bent Sleiborg Christensen
Jan Sahlertz

Direktion

Tommy Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Casadania Holding 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. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27.01.2018

Direktion

Tommy Hansen

Bestyrelse

Christian Sleiborg Cimberland
formand

Henrik Melgaard

Bent Sleiborg Christensen

Jan Sahlertz

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Casadania Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Casadania Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. 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. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af 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 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. Fejlinformation 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Aalborg, den 27.01.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Lars Birner Sørensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 11671

René Winther Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34173

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Koncernens hovedaktivitet er at erhverve/sælge og udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 6.320 t.kr. anses for værende tilfredsstillende.

Beretning over ejendommenes drift

Det samlede resultat på 7.138 t.kr. kan opgøres således (i t.kr.)

	Realiseret 2017 t.kr.	Budget 2017 t.kr.	Realiseret 2016 t.kr.
Primært driftsresultat	11.002	10.531	10.474
Finansielle omkostninger, netto *)	<u>(2.955)</u>	<u>(3.094)</u>	<u>(4.730)</u>
Resultat før værdireguleringer	8.074	7.437	5.744
Værdiregulering ejendomme	<u>1.104</u>	<u>0</u>	<u>845</u>
Resultat før skat	9.151	7.437	6.589
Skat af årets resultat	<u>(2.013)</u>	<u>0</u>	<u>(1.451)</u>
Resultat	<u>7.138</u>	<u>7.437</u>	<u>5.138</u>

*) Heri indregnet udgiftsført aktiverede låneomkostninger på 69 t.kr.

Forventningen til årets resultat blev indfriet.

Under finansielle omkostninger er der udgiftsført 826 t.kr. mod budgetteret 965 t.kr. i renteudgifter på interne mellemregningskonti med datterselskaber.

Realiseret resultat før skat udgør 9.151 t.kr. mod budgetteret 7.437 t.kr. Den positive afvigelse kan i hovedtræk specificeres således:

	<u>t.kr.</u>
Afvigelse, positiv	<u>1.714</u>
<i>Ej budgetteret med værdiregulering af:</i>	
Ejendomme	1.104
Afvigelse i:	
Primært resultat	471
Finansielle omkostninger, netto	<u>139</u>
Afvigelser	<u>1.714</u>

Ledelsesberetning

For regnskabsåret 2017 udgjorde den mulige lejeindtægt (basisleje) 11.002 t.kr., heraf blev 11.002 t.kr. realiseret, hvilket svarer til en udnyttelse af gruppens udlejningskapacitet på 100,0% mod 99,9% for regnskabsåret 2016.

For regnskabsåret 2018 er der ikke budgetteret med tomgang.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		10.380.883	9.992
Personaleomkostninger	1	(1.272.803)	(1.339)
Af- og nedskrivninger	2	(86.000)	(85)
Driftsresultat		9.022.080	8.568
Andre finansielle indtægter	3	110.653	6
Andre finansielle omkostninger	4	(2.135.107)	(3.672)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		6.997.626	4.902
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.103.690	845
Resultat før skat		8.101.316	5.747
Skat af årets resultat	5	(1.781.686)	(1.266)
Årets resultat		6.319.630	4.481
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		8.300.000	0
Overført resultat		(1.980.370)	4.481
		6.319.630	4.481

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		169.052.818	167.950
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		263.080	349
Materielle anlægsaktiver	6	169.315.898	168.299
Anlægsaktiver		169.315.898	168.299
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.319.979	2.159
Andre tilgodehavender		307.587	232
Periodeafgrænsningsposter		463.900	464
Tilgodehavender		8.091.466	2.855
Likvide beholdninger		317.992	1.815
Omsætningsaktiver		8.409.458	4.670
Aktiver		177.725.356	172.969

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		550.000	550
Overført overskud eller underskud		65.240.668	67.221
Forslag til udbytte for regnskabsåret		8.300.000	0
Egenkapital		74.090.668	67.771
Udskudt skat		24.133.415	23.655
Hensatte forpligtelser		24.133.415	23.655
Gæld til realkreditinstitutter		69.469.576	72.048
Deposita		3.536.332	3.463
Langfristede gældsforpligtelser	7	73.005.908	75.511
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	2.620.993	3.115
Bankgæld		378.998	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.355.282	843
Anden gæld		2.140.092	2.074
Kortfristede gældsforpligtelser		6.495.365	6.032
Gældsforpligtelser		79.501.273	81.543
Passiver		177.725.356	172.969
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		
Dattervirksomheder	10		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	550.000	67.221.038	0	67.771.038
Årets resultat	0	(1.980.370)	8.300.000	6.319.630
Egenkapital ultimo	550.000	65.240.668	8.300.000	74.090.668

Koncernens noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.027.070	1.065
Pensioner	205.253	226
Andre omkostninger til social sikring	12.274	12
Andre personaleomkostninger	28.206	36
	1.272.803	1.339
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
	2017 kr.	2016 t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	86.000	46
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	39
	86.000	85
	2017 kr.	2016 t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	108.082	6
Renteindtægter i øvrigt	2.571	0
	110.653	6
	2017 kr.	2016 t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	2.065.830	2.683
Øvrige finansielle omkostninger	69.277	989
	2.135.107	3.672
	2017 kr.	2016 t.kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.320.144	843
Ændring af udskudt skat	462.512	422
Regulering vedrørende tidligere år	(970)	1
	1.781.686	1.266

Koncernens noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	108.483.130	549.775
Kostpris ultimo	108.483.130	549.775
Af- og nedskrivninger primo	0	(200.695)
Årets afskrivninger	0	(86.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(286.695)
Dagsværdireguleringer primo	59.465.998	0
Årets dagsværdireguleringer	1.103.690	0
Dagsværdireguleringer ultimo	60.569.688	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	169.052.818	263.080

Koncernens investeringsejendomme består af en boligejendom på 2.065 kvm. beliggende i Nørresundby. En ejendom udlejet til liberalt erhverv på 4.035 kvm. beliggende i Aalborg. En industriejendom på 4.402 kvm. beliggende i Hirtshals. To kontorejendomme på i alt 4.747 kvm. beliggende i hhv. København og Aalborg. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendom beliggende i Nørresundby 6,00 % (31.12.2016: 6,00 %)
- Ejendom udlejet til liberalt erhverv beliggende i Aalborg 6 % (31.12.2016: 5,85 %)
- Industriejendom beliggende i Hirtshals 10 % (31.12.2016: 9,2 %)
- Kontorejendomme beliggende i hhv. København og Aalborg 6,10 % (31.12.2016: 6,1 %).

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,45 % pr. 31.12.2017 (6,33 % pr. 31.12.2016). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 11.903 t.kr.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- For boligejendom er 100 % udlejet til en gennemsnitlig kvm. pris på 668 kr. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år er 100 %.
- For ejendom udlejet til liberalt erhverv er 100 % udlejet til en gennemsnitlig kvm. pris på 939 kr. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år er 100 %.
- For industriejendom er 100 % udlejet til en gennemsnitlig kvm. pris på 411 kr. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år er 100 %.
- For kontorejendomme er 100 % udlejet til gennemsnitlig en kvm. pris på 803 kr. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år er 100 %.

Koncernens noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.620.993	3.115	69.469.576	60.395.061
Deposita	0	0	3.536.332	0
	2.620.993	3.115	73.005.908	60.395.061

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 72.492 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør 169.052 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 379 t.kr. pr. 31.12.2017, er deponeret ejerpantebreve/skadeløsbreve på i alt 16.730 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør 169.052 t.kr.

9. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Casadania Finans A/S, København

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
10. Dattervirk- somheder			
Lucerna IX ApS	Aalborg	ApS	100,0
Lucerna XI ApS	Aalborg	ApS	100,0
Divitia ApS	Aalborg	ApS	100,0
Guntia ApS	Aalborg	ApS	100,0
Hadria ApS	Aalborg	ApS	100,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Bruttotab		(461.590)	(419)
Personaleomkostninger	1	(1.272.803)	(1.338)
Af- og nedskrivninger	2	(86.000)	(85)
Driftsresultat		(1.820.393)	(1.842)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.014.210	5.089
Andre finansielle indtægter	3	936.903	1.070
Andre finansielle omkostninger	4	(6.528)	(6)
Resultat før skat		6.124.192	4.311
Skat af årets resultat	5	195.438	170
Årets resultat		6.319.630	4.481
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		8.300.000	0
Overført resultat		(1.980.370)	4.481
		6.319.630	4.481

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		263.080	349
Materielle anlægsaktiver	6	263.080	349
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		51.890.389	44.773
Finansielle anlægsaktiver	7	51.890.389	44.773
Anlægsaktiver		52.153.469	45.122
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.766.050	21.390
Andre tilgodehavender		189.429	175
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		193.244	174
Tilgodehavender		22.148.723	21.739
Likvide beholdninger		128.888	1.261
Omsætningsaktiver		22.277.611	23.000
Aktiver		74.431.080	68.122

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		550.000	550
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		18.255.948	0
Overført overskud eller underskud		46.984.763	67.221
Forslag til udbytte for regnskabsåret		8.300.000	0
Egenkapital		74.090.711	67.771
Udskudt skat		7.698	10
Hensatte forpligtelser		7.698	10
Gældsforpligtelser		332.671	341
Passiver		74.431.080	68.122
Eventualforpligtelser	8		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	550.000	2.136.594	65.084.487	0
Overført til reserver	0	16.119.354	(16.119.354)	0
Årets resultat	0	0	(1.980.370)	8.300.000
Egenkapital ultimo	550.000	18.255.948	46.984.763	8.300.000
				I alt kr.
Egenkapital primo				67.771.081
Overført til reserver				0
Årets resultat				6.319.630
Egenkapital ultimo				74.090.711

Modervirksomhedens noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.027.070	1.064
Pensioner	205.253	226
Andre omkostninger til social sikring	12.274	12
Andre personaleomkostninger	28.206	36
	1.272.803	1.338
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
	2017 kr.	2016 t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	86.000	46
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	39
	86.000	85
	2017 kr.	2016 t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	934.332	1.070
Renteindtægter i øvrigt	2.571	0
	936.903	1.070
	2017 kr.	2016 t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	6.528	6
	6.528	6
	2017 kr.	2016 t.kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(193.244)	(174)
Ændring af udskudt skat	(2.194)	4
	(195.438)	(170)

Modervirksomhedens noter

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	549.775
Kostpris ultimo	549.775
Af- og nedskrivninger primo	(200.695)
Årets afskrivninger	(86.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	(286.695)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	263.080
	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
7. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	42.634.441
Afgange	(9.000.000)
Kostpris ultimo	33.634.441
Opskrivninger primo	2.136.594
Andel af årets resultat	7.014.210
Andre reguleringer	160.000
Tilbageførsel ved afgang	8.945.144
Opskrivninger ultimo	18.255.948
Regnskabsmæssig værdi ultimo	51.890.389

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Casadania Finans A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskatte selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskatte selskaber. De sambeskatte selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af investeringsejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-6 år
---	--------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris til lagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.