

Casademia Holding A/S
CVR-nr. 26913071
Havnegade 39
1058 København K

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.01.2016

Dirigent

Navn: Tommy Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Koncernens resultatopgørelse for 2015	13
Koncernens balance pr. 31.12.2015	14
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2015	16
Koncernens noter	17
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2015	21
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015	22
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2015	24
Modervirksomhedens noter	25

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Casadania Holding A/S
Havnegade 39
1058 København K

CVR-nr.: 26913071
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Christian S. Cimberland, formand
Jan Sahlertz
Bent S. Christensen

Direktion

Tommy Hansen, administrerede direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30.01.2016

Direktion

Tommy Hansen
administrerede direktør

Bestyrelse

Christian S. Cimperland
formand

Jan Sahlertz

Bent S. Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Casadania Holding A/S Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Casadania Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskabet 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.

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Aalborg, den 30.01.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Birner Sørensen
statsautoriseret revisor

René Winther Pedersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 4.882 t.kr. anses for værende tilfredsstillende.

Beretning over ejendommenes drift

Det samlede resultat på 3.220 t.kr. kan opgøres således (i t.kr.)

	Realiseret 2015 t.kr.	Budget 2015 t.kr.	Realiseret 2014 t.kr.
Primært driftsresultat	10.432	9.946	9.759
Finansielle omkostninger, netto *)	(6.809)	(4.135)	(4.715)
Resultat før værdireguleringer	3.623	5.811	5.044
Værdiregulering ejendomme	558	0	1.193
Resultat før skat	4.181	5.811	6.237
Skat af årets resultat	(961)	0	25
Resultat	3.220	5.811	6.262

*) Heri indregnet omkostninger og kurstab ved omprioritering på 2.877 t.kr.

Forventningen til årets resultat blev indfriet.

Under finansielle omkostninger er der udgiftsført 1.197 t.kr. mod budgetteret 1.084 t.kr. i renteudgifter på interne mellemregningskonti med Casadania Holding A/S.

Realiseret resultat før skat udgør 4.181 t.kr. mod budgetteret 5.811 t.kr. Den negative afvigelse kan i hovedtræk specificeres således:

	<u>t.kr.</u>
Afvigelse, negativ	<u>(1.630)</u>
<i>Ej budgetteret med værdiregulering af:</i>	
Ejendomme	558
Afvigelse i:	
Primært resultat	486
Finansielle omkostninger, netto	203
Ej budgetteret kurstab mv.	<u>(2.877)</u>
Afvigelser	<u>(1.630)</u>

Ledelsesberetning

For regnskabsåret 2015 udgjorde den mulige lejeindtægt (basisleje) 10.491 t.kr., heraf blev 10.482 t.kr. realiseret, hvilket svarer til en udnyttelse af gruppens udlejningskapacitet på 99,9% mod 98,7% for regnskabsåret 2014.

Den samlede tomgangsleje på 9 t.kr., kan specificeres således (i t.kr.):

	Realiseret t.kr.	Budget t.kr.
Lucerna IX ApS	<u>9</u>	<u>0</u>
Lejetab i alt	<u>9</u>	<u>0</u>

For regnskabsåret 2016 er der budgetteret med følgende tomgang:

	t.kr.
Guntia ApS (P-pladser)	<u>17</u>

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Kapitalandele er i lighed med tidligere år indregnet og målt i henhold til indre værdis metode. Selskabernes ejendomsbesiddelser er værdiansat til beregnet dagsværdi.

Ledelserne i underliggende datterselskaber har foretaget en forsigtig værdiansættelse af ejendommene, i hvilken der er lagt særlig stor vægt på lejersammensætningen, de enkelte lejerers bonitet og længden af de indgående lejemål, samt finansieringen af ejendommene.

Begivenheder efter balancedagen

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

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, foruden nedenfor nævnte ændringer, efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld til realkreditinstitutter målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

Den samlede indvirkning af praksisændringerne beskrevet ovenfor udgør en reduktion af årets resultat før skat med 4.035 t.kr. for koncernen og 3.147 for moderselskabet. Årets skat af praksisændringerne udgør 888 t.kr. for koncernen og 0 t.kr. for moderselskabet, hvorefter årets resultat efter skat reduceres med 3.147 t.kr. for koncernen og 3.147 t.kr. for moderselskabet. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31.12.2015 forøges med 266 t.kr. for koncernen og tilsvarende for moderselskabet. Effekten af praksisændringerne pr. 01.01.2015 er indregnet direkte på egenkapitalen, jf. egenkapitalopgørelsen side 16 og side 24.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktiverne præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatopgørelsen og balancen.

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

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden, dog maksimalt 20 år. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen som en særskilt periodeafgrænsningspost og indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at den ugunstige udvikling realiseres.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet, inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af investeringsejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter alle driftsomkostninger vedrørende investeringsejendomme, lokaleomkostninger, salgsfremmende omkostninger, administrationsomkostninger, tab på debitorer mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger hos tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

2 - 5 år

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der fastsættes ud fra en kapitaliseret værdi af ejendommens driftsmæssige afkast opgjort på grundlag af et nærmere fastsat forrentningskrav. Dagsværdien opgøres endvidere under hensyntagen til de aktuelle markedsmæssige forudsætninger for denne type ejendomme i området. Værdireguleringer af ejendommene foretages løbende over resultatopgørelsen, idet der hvert år udarbejdes en afkastbaseret værdiansættelse af ejendommene.

Forbedringer tillægges kun ejendommens værdi såfremt disse vurderes at medføre en stigning i ejendommens handelsværdi. Øvrige renoveringsarbejder og lignende udgiftsføres ved første indregning.

Som følge af, at ejendommene er indregnet som investerings ejendomme foretages der ikke afskrivninger.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomheden efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nominal 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Koncernens resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		11.194.892	9.237
Personaleomkostninger	1	(990.120)	(1.023)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(13.667)</u>	<u>(70)</u>
Driftsresultat		10.191.105	8.144
Andre finansielle indtægter	3	1.253.194	768
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(5.629.623)</u>	<u>(3.637)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		5.814.676	5.275
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>558.249</u>	<u>1.193</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		6.372.925	6.468
Skat af ordinært resultat	5	<u>(1.491.128)</u>	<u>(22)</u>
Årets resultat		<u>4.881.797</u>	<u>6.446</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under gældsforpligtelser		30.000.000	0
Overført resultat		<u>(25.118.203)</u>	<u>6.446</u>
		<u>4.881.797</u>	<u>6.446</u>

Koncernens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		167.014.087	165.802
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		343.000	113
Materielle anlægsaktiver	6	<u>167.357.087</u>	<u>165.915</u>
Andre tilgodehavender		0	8.063
Finansielle anlægsaktiver	7	<u>0</u>	<u>8.063</u>
Anlægsaktiver		<u>167.357.087</u>	<u>173.978</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		29.532.578	11.930
Andre tilgodehavender		113.900	166
Periodeafgrænsningsposter		463.900	464
Tilgodehavender		<u>30.110.378</u>	<u>12.560</u>
Likvide beholdninger		<u>3.150.851</u>	<u>8.780</u>
Omsætningsaktiver		<u>33.261.229</u>	<u>21.340</u>
Aktiver		<u><u>200.618.316</u></u>	<u><u>195.318</u></u>

Koncernens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		550.000	550
Overført overskud eller underskud		<u>62.739.602</u>	<u>87.858</u>
Egenkapital		<u>63.289.602</u>	<u>88.408</u>
Udskudt skat		<u>23.248.656</u>	23.004
Hensatte forpligtelser		<u>23.248.656</u>	<u>23.004</u>
Gæld til realkreditinstitutter		74.416.729	75.163
Deposita		<u>3.470.914</u>	<u>3.253</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>77.887.643</u>	<u>78.416</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	3.031.000	1.674
Skyldig selskabsskat		1.099.445	295
Anden gæld		1.973.303	2.134
Periodeafgrænsningsposter		88.667	1.387
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>30.000.000</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>36.192.415</u>	<u>5.490</u>
Gældsforpligtelser		<u>114.080.058</u>	<u>83.906</u>
Passiver		<u>200.618.316</u>	<u>195.318</u>
Dattervirksomheder	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	550.000	84.444.856	84.994.856
Ændring i regnskabspraksis	0	3.412.949	3.412.949
Årets resultat	0	(25.118.203)	(25.118.203)
Egenkapital ultimo	550.000	62.739.602	63.289.602

Koncernens noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	803.393	841
Pensioner	162.487	153
Andre omkostninger til social sikring	7.791	10
Andre personaleomkostninger	16.449	19
	990.120	1.023
	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	51.000	70
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(37.333)	0
	13.667	70
	2015	2014
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	945.982	453
Renteindtægter i øvrigt	307.212	315
	1.253.194	768
	2015	2014
	kr.	t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	2.749.332	3.565
Øvrige finansielle omkostninger	2.880.291	72
	5.629.623	3.637
	2015	2014
	kr.	t.kr.
5. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	1.099.414	295
Ændring af udskudt skat	410.607	1.285
Regulering vedrørende tidligere år	14.948	0
Effekt af ændrede skattesatser	(33.841)	(1.558)
	1.491.128	22

Koncernens noter

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	107.739.429	498.695
Tilgange	654.126	364.000
Afgange	0	(320.000)
Kostpris ultimo	108.393.555	542.695
Af- og nedskrivninger primo	0	(386.028)
Årets afskrivninger	0	(51.000)
Tilbageførsel ved afgange	0	237.333
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(199.695)
Dagsværdireguleringer primo	58.062.283	0
Årets dagsværdireguleringer	558.249	0
Dagsværdireguleringer ultimo	58.620.532	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	167.014.087	343.000

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det vægtede gennemsnitlige kapitalafkast for koncernens ejendomme udgør 6,24% pr. 31.12.2015 (6,13% pr. 31.12.2014). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 12.034 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

I lighed med tidligere år har ledelsen foretaget en forsigtig værdiansættelse af ejendommene, i hvilken ledelsen har lagt særlig stor vægt på lejersammensætningen, de enkelte lejeres bonitet og længden af de indgåede lejemål, samt finansieringen af ejendommene.

Koncernens noter

	Andre tilgo- dehavender kr.
7. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	8.063.381
Afgange	(8.063.381)
Kostpris ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
8. Dattervirksomheder			
Lucerna IX ApS	Aalborg	ApS	100,0
Lucerna XI ApS	Aalborg	ApS	100,0
Basilica ApS	Aalborg	ApS	100,0
Divitia ApS	Aalborg	ApS	100,0
Guntia ApS	Aalborg	ApS	100,0
Hadria ApS	Aalborg	ApS	100,0

	Forfald inden for 12 måne- der 2015 kr.	Forfald inden for 12 måne- der 2014 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
9. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	3.031.000	1.674	74.416.729	65.191.174
Deposita	0	0	3.470.914	0
	3.031.000	1.674	77.887.643	65.191.174

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 77.448 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør 167.014 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 0 t.kr. pr. 31.12.2015, er deponeret ejerpantebrev på i alt 13.230 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør 167.014 t.kr.

Koncernens noter

11. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Casadania Finans A/S, København K

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttotab		(495.710)	(517)
Personaleomkostninger	1	(990.120)	(1.021)
Af- og nedskrivninger	2	(13.667)	(70)
Driftsresultat		(1.499.497)	(1.608)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.034.474	6.121
Andre finansielle indtægter	3	2.612.619	2.040
Andre finansielle omkostninger	4	(5.840)	0
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		5.141.756	6.553
Skat af ordinært resultat	5	(259.959)	(107)
Årets resultat		<u>4.881.797</u>	<u>6.446</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under gældsforpligtelser		30.000.000	0
Overført resultat		(25.118.203)	6.446
		<u>4.881.797</u>	<u>6.446</u>

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		343.000	113
Materielle anlægsaktiver	6	343.000	113
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		39.638.350	36.391
Andre tilgodehavender		0	8.063
Finansielle anlægsaktiver	7	39.638.350	44.454
Anlægsaktiver		39.981.350	44.567
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		51.992.239	35.153
Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder		0	4.000
Udskudt skat		0	14
Andre tilgodehavender		93.900	63
Tilgodehavender		52.086.139	39.230
Likvide beholdninger		1.764.583	5.165
Omsætningsaktiver		53.850.722	44.395
Aktiver		93.832.072	88.962

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	8	550.000	550
Overført overskud eller underskud		<u>62.739.645</u>	<u>87.858</u>
Egenkapital		<u>63.289.645</u>	<u>88.408</u>
Udskudt skat		6.312	0
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>195</u>
Hensatte forpligtelser		<u>6.312</u>	<u>195</u>
Skyldig selskabsskat		239.907	109
Anden gæld		296.208	250
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>30.000.000</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>30.536.115</u>	<u>359</u>
Gældsforpligtelser		<u>30.536.115</u>	<u>359</u>
Passiver		<u>93.832.072</u>	<u>88.962</u>
Eventualforpligtelser	9		
Ejerforhold	10		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	550.000	84.444.899	84.994.899
Ændring i regnskabspraksis	0	3.412.949	3.412.949
Årets resultat	0	(25.118.203)	(25.118.203)
Egenkapital ultimo	550.000	62.739.645	63.289.645

Modervirksomhedens noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	803.393	839
Pensioner	162.487	153
Andre omkostninger til social sikring	7.791	10
Andre personaleomkostninger	16.449	19
	990.120	1.021
	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	51.000	70
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(37.333)	0
	13.667	70
	2015	2014
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.311.278	1.726
Renteindtægter i øvrigt	301.341	314
	2.612.619	2.040
	2015	2014
	kr.	t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	5.840	0
	5.840	0
	2015	2014
	kr.	t.kr.
5. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	239.907	109
Ændring af udskudt skat	20.042	(2)
Regulering vedrørende tidligere år	10	0
	259.959	107

Modervirksomhedens noter

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	498.695
Tilgange	364.000
Afgange	(320.000)
Kostpris ultimo	542.695
Af- og nedskrivninger primo	(386.028)
Årets afskrivninger	(51.000)
Tilbageførsel ved afgange	237.333
Af- og nedskrivninger ultimo	(199.695)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	343.000

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre tilgodehavender kr.
7. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	42.634.443	8.063.381
Afgange	0	(8.063.381)
Kostpris ultimo	42.634.443	0
Nedskrivninger primo	(6.240.561)	0
Andel af årets resultat	4.034.474	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	(3.831.670)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	(195.342)	0
Andre reguleringer	3.237.006	0
Nedskrivninger ultimo	(2.996.093)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	39.638.350	0

Kapitalandele er i lighed med tidligere år indregnet og målt i henhold til indre værdis metode. Selskabernes ejendomsbesiddelser er værdiansat til beregnet dagsværdi.

Ledelserne i underliggende datterselskab og associeret virksomhed har foretaget en forsigtig værdiansættelse af ejendommene, i hvilken der er lagt særlig stor vægt på lejersammensætningen, de enkelte lejeres bonitet og længden af de indgående lejemaal, samt finansieringen af ejendommene.

Modervirksomhedens noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
8. Virksomhedskapital			
Aktier	550.000	1	550.000
	<u>550.000</u>		<u>550.000</u>

9. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede koncernvirksomheder for den samlede momsforpligtelse.

Momsforpligtelsen i de tilknyttede virksomheder udgør 215 t.kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Casadania Finans A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

10. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Casadania Finans A/S, København K