

## **Casadania Holding A/S**

Havnegade 39

1058 København K

CVR-nr. 26913071

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.01.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Tommy Hansen

# Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2016	8
Koncernens balance pr. 31.12.2016	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016	11
Koncernens noter	12
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016	15
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016	16
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016	18
Modervirksomhedens noter	19
Anvendt regnskabspraksis	22

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Casadania Holding A/S  
Havnegade 39  
1058 København K

CVR-nr.: 26913071  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

## Bestyrelse

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

## Direktion

Tommy Hansen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gøteborgvej 18  
9200 Aalborg SV

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28.01.2017

### Direktion

Tommy Hansen

### Bestyrelse

Christian Sleiborg Cimperland  
formand

Jan Sahlertz

Bent Sleiborg Christensen

Henrik Melgaard

## 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 01.01.2016 - 31.12.2016, 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse 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 koncernregnskabet og et årsregnskabet, 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 koncernregnskabet og årsregnskabet uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at 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, 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 brugerne 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 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 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 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.

## 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 og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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 28.01.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

Lars Birner Sørensen  
statsautoriseret revisor

René Winther Pedersen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 4.481 t.kr. anses for værende tilfredsstillende.

### Beretning over ejendommenes drift

Det samlede resultat på 5.138 t.kr. kan opgøres således (i t.kr.)

	<b>Realiseret 2016 t.kr.</b>	<b>Budget 2016 t.kr.</b>	<b>Realiseret 2015 t.kr.</b>
Primært driftsresultat	10.474	10.347	10.432
Finansielle omkostninger, netto *)	(4.730)	(3.536)	(6.809)
<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>5.744</b>	<b>6.811</b>	<b>3.623</b>
Værdiregulering ejendomme	845	0	558
<b>Resultat før skat</b>	<b>6.589</b>	<b>6.811</b>	<b>4.181</b>
Skat af årets resultat	(1.451)	0	(961)
<b>Resultat</b>	<b>5.138</b>	<b>6.811</b>	<b>3.220</b>

\*) Heri indregnet omkostninger, kurstab og differencerente ved omprioritering på 1.335 t.kr. (2015 udgjorde beløbet 2.887 t.kr.)

Forventningen til årets resultat blev indfriet.

Under finansielle omkostninger er der udgiftsført 1.064 t.kr. mod budgetteret 1.093 t.kr. i renteudgifter på interne mellemregningskonti med Casadania Holding A/S.

Realiseret resultat før skat udgør 6.589 t.kr. mod budgetteret 6.811 t.kr. Den negative afvigelse kan i hovedtræk specificeres således:

	<b>t.kr.</b>
Afvigelse, negativ	<b>(222)</b>
<b>Ej budgetteret med værdiregulering af:</b>	
Ejendomme	845
Afvigelse i:	
Primært resultat	127
Finansielle omkostninger, netto	141
Ej budgetteret kurstab mv.	(1.335)
<b>Afvigelser</b>	<b>(222)</b>



## Ledelsesberetning

For regnskabsåret 2016 udgjorde den mulige lejeindtægt (basisleje) 10.707 t.kr., heraf blev 10.702 t.kr. realiseret, hvilket svarer til en udnyttelse af gruppens udlejningskapacitet på 99,9% mod 99,9% for regnskabsåret 2015.

Den samlede tomgangsleje på 5 t.kr., kan specificeres således (i t.kr.):

	<b>Realiseret t.kr.</b>	<b>Budget t.kr.</b>
Guntia ApS, p-plads	5	17
<b>Lejetab i alt</b>	<b>5</b>	<b>17</b>

For regnskabsåret 2017 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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>9.992.136</b>	<b>11.194</b>
Personaleomkostninger	1	(1.338.732)	(989)
Af- og nedskrivninger	2	(85.100)	(14)
<b>Driftsresultat</b>		<b>8.568.304</b>	<b>10.191</b>
Andre finansielle indtægter	3	6.065	1.253
Andre finansielle omkostninger	4	(3.672.544)	(5.629)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>4.901.825</b>	<b>5.815</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		845.465	558
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.747.290</b>	<b>6.373</b>
Skat af årets resultat	5	(1.265.854)	(1.491)
<b>Årets resultat</b>		<b>4.481.436</b>	<b>4.882</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	30.000
Overført resultat		4.481.436	(25.118)
		<b>4.481.436</b>	<b>4.882</b>

**Koncernens balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		167.949.128	167.013
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		349.080	343
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>168.298.208</b>	<b>167.356</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>168.298.208</b>	<b>167.356</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.158.645	29.533
Andre tilgodehavender		231.873	114
Periodeafgrænsningsposter		463.900	464
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.854.418</b>	<b>30.111</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.815.221</b>	<b>3.151</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.669.639</b>	<b>33.262</b>
<b>Aktiver</b>		<b>172.967.847</b>	<b>200.618</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		550.000	550
Overført overskud eller underskud		67.221.038	62.740
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	30.000
<b>Egenkapital</b>		<b>67.771.038</b>	<b>93.290</b>
Udskudt skat		23.654.973	23.249
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>23.654.973</b>	<b>23.249</b>
Gæld til realkreditinstitutter		72.047.572	74.416
Deposita		3.463.173	3.471
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>75.510.745</b>	<b>77.887</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	3.115.000	3.031
Skyldige sambeskatningsbidrag		842.769	1.099
Anden gæld		1.984.655	1.973
Periodeafgrænsningsposter		88.667	89
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.031.091</b>	<b>6.192</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>81.541.836</b>	<b>84.079</b>
<b>Passiver</b>		<b>172.967.847</b>	<b>200.618</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		
Dattervirksomheder	10		

## Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- år kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	550.000	62.739.602	30.000.000	93.289.602
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(30.000.000)	(30.000.000)
Årets resultat	0	4.481.436	0	4.481.436
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>550.000</b>	<b>67.221.038</b>	<b>0</b>	<b>67.771.038</b>

## Koncernens noter

	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	1.064.844	803
Pensioner	225.692	162
Andre omkostninger til social sikring	12.326	8
Andre personaleomkostninger	35.870	16
	<b>1.338.732</b>	<b>989</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>2</b>	<b>1</b>
	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	46.000	51
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	39.100	(37)
	<b>85.100</b>	<b>14</b>
	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.065	946
Renteindtægter i øvrigt	0	307
	<b>6.065</b>	<b>1.253</b>
	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	2.683.133	2.749
Øvrige finansielle omkostninger	989.411	2.880
	<b>3.672.544</b>	<b>5.629</b>
	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	842.769	1.099
Ændring af udskudt skat	422.017	411
Regulering vedrørende tidligere år	1.068	15
Effekt af ændrede skattesatser	0	(34)
	<b>1.265.854</b>	<b>1.491</b>

## Koncernens noter

	<b>Investerings - ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	108.393.555	542.695
Tilgange	89.576	371.080
Afgange	0	(364.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>108.483.131</b>	<b>549.775</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(199.695)
Årets afskrivninger	0	(46.000)
Tilbageførsel ved afgange	0	45.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(200.695)</b>
Dagsværdireguleringer primo	58.620.532	0
Årets dagsværdireguleringer	845.465	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>59.465.997</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>167.949.128</b>	<b>349.080</b>

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 % (31.12.2015: 6,00 %)
- Ejendom udlejet til liberalt erhverv beliggende i Aalborg 5,85 % (31.12.2015: 5,8 %)
- Industriejendom beliggende i Hirtshals 9,20 % (31.12.2015: 8,5 %)
- Kontorejendomme beliggende i hhv. København og Aalborg 6,10 % (31.12.2015: 6,1 %).

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,33 % pr. 31.12.2016 (6,24 % pr. 31.12.2015). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 12.041 t.kr.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- For boligejendom er 100 % udlejet til en gennemsnitlig kvm. pris på 639 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 902 kr. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år er 100 %.
- For industriejendom er 100 % udlejet til en gennemsnitlig kvm. pris på 401 kr. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år er 100 %.
- For kontorejendomme er 100 % udlejet til gennemsnitlig en kvm. pris på 743 kr. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år er 100 %.

## Koncernens noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	3.115.000	3.031	72.047.572	62.910.536
Deposita	0	0	3.463.173	0
	<b>3.115.000</b>	<b>3.031</b>	<b>75.510.745</b>	<b>62.910.536</b>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 75.163 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør 167.949 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 0 t.kr. pr. 31.12.2016, er deponeret ejerpantebrev på i alt 16.730 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør 167.949 t.kr.

### 9. Koncernforhold

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

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
<b>10. Dattervirksomheder</b>			
Lucerna IX ApS	Aalborg	ApS	100,0
Lucerna XI ApS	Aalborg	ApS	100,0
Basilica ApS under frivillig likvidation	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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(416.932)</b>	<b>(496)</b>
Personaleomkostninger	1	(1.338.732)	(988)
Af- og nedskrivninger	2	(85.100)	(14)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.840.764)</b>	<b>(1.498)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.087.685	4.034
Andre finansielle indtægter	3	1.070.135	2.612
Andre finansielle omkostninger	4	(6.124)	(6)
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.310.932</b>	<b>5.142</b>
Skat af årets resultat	5	170.504	(260)
<b>Årets resultat</b>		<b>4.481.436</b>	<b>4.882</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	30.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.136.594	0
Overført resultat		2.344.842	(25.118)
		<b>4.481.436</b>	<b>4.882</b>

**Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		349.080	343
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>349.080</b>	<b>343</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		44.771.035	39.638
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	7	<b>44.771.035</b>	<b>39.638</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>45.120.115</b>	<b>39.981</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.388.875	51.992
Andre tilgodehavender		174.559	94
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		174.084	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>21.737.518</b>	<b>52.086</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.260.625</b>	<b>1.764</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>22.998.143</b>	<b>53.850</b>
<b>Aktiver</b>		<b>68.118.258</b>	<b>93.831</b>

## Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	8	550.000	550
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.136.594	0
Overført overskud eller underskud		65.084.488	62.740
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	30.000
<b>Egenkapital</b>		<b>67.771.082</b>	<b>93.290</b>
Udskudt skat		9.892	6
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>9.892</b>	<b>6</b>
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	240
Anden gæld		337.284	295
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>337.284</b>	<b>535</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>337.284</b>	<b>535</b>
<b>Passiver</b>		<b>68.118.258</b>	<b>93.831</b>
Eventualforpligtelser	9		

## Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>
Egenkapital primo	550.000	0	62.739.646	30.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(30.000.000)
Årets resultat	0	2.136.594	2.344.842	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>550.000</b>	<b>2.136.594</b>	<b>65.084.488</b>	<b>0</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				93.289.646
Udbetalt ordinært udbytte				(30.000.000)
Årets resultat				4.481.436
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>67.771.082</b>

## Modervirksomhedens noter

	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	1.064.844	803
Pensioner	225.692	162
Andre omkostninger til social sikring	12.326	7
Andre personaleomkostninger	35.870	16
	<b>1.338.732</b>	<b>988</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>2</b>	<b>1</b>
	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	46.000	51
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	39.100	(37)
	<b>85.100</b>	<b>14</b>
	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.070.135	2.311
Renteindtægter i øvrigt	0	301
	<b>1.070.135</b>	<b>2.612</b>
	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	6.124	6
	<b>6.124</b>	<b>6</b>
	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(174.084)	240
Ændring af udskudt skat	3.580	20
	<b>(170.504)</b>	<b>260</b>

## Modervirksomhedens noter

	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	542.695
Tilgange	371.080
Afgange	(364.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>549.775</b>
Af- og nedskrivninger primo	(199.695)
Årets afskrivninger	(46.000)
Tilbageførsel ved afgange	45.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(200.695)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>349.080</b>
	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>7. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	42.634.441
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>42.634.441</b>
Nedskrivninger primo	(2.996.091)
Andel af årets resultat	5.087.685
Andre reguleringer	45.000
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>2.136.594</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>44.771.035</b>

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>	<b>Bogført pariværdi kr.</b>
<b>8. Virksomhedskapital</b>				
Aktier	550	1.000	550.000	550.000
	<b>550</b>		<b>550.000</b>	<b>550.000</b>

## Modervirksomhedens noter

### 9. Eventualforpligtelser

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for 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

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen. Tidligere blev udbytte indregnet som en kortfristet gældsforpligtelse i årsrapporten.

Den samlede indvirkning af praksisændringerne beskrevet ovenfor har ingen påvirkning på årets resultat eller balancesummen. Effekten af praksisændringerne pr. 01.01.2016 forøger egenkapitalen med 30.000 t.kr.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering og deres andel dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

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

### 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. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

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

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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

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 tillagt 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

## Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommenes 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 tilgodehavender 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen er ikke medtaget i regnskabet, som følge af, at regnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B.