

Casadania Holding A/S

Havnegade 39
1058 København K
CVR-nr. 26913071

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.01.2019

Dirigent

Navn: Tommy Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2018	7
Koncernens balance pr. 31.12.2018	8
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018	10
Koncernens noter	11
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018	15
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018	16
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018	18
Modervirksomhedens noter	19
Anvendt regnskabspraksis	22

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Casadania Holding A/S
Havnegade 39
1058 København K

CVR-nr.: 26913071
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

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

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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26.01.2019

Direktion

Tommy Hansen

Bestyrelse

Christian Sleiborg Cimperland
formand

Bent Sleiborg Christensen

Jan Sahlertz

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 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af 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, foretager 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 26.01.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Koncernens hovedaktivitet er at erhverve/sælge og udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 6.832 t.kr. anses for værende tilfredsstillende.

Beretning over ejendommenes drift

Ejendommenes samlede resultat på 6.770 t.kr. kan opgøres således:

	Realiseret 2018 t.kr.	Budget 2018 t.kr.	Realiseret 2017 t.kr.
Primært driftsresultat	10.619	10.857	11.002
Finansielle omkostninger, netto *)	<u>(3.789)</u>	<u>(2.760)</u>	<u>(2.955)</u>
Resultat før værdireguleringer	6.830	8.097	8.047
Værdiregulering ejendomme	<u>1.889</u>	<u>0</u>	<u>1.104</u>
Resultat før skat	8.719	8.097	9.151
Skat af årets resultat	<u>(1.949)</u>	<u>0</u>	<u>(2.013)</u>
Resultat	<u>6.770</u>	<u>8.097</u>	<u>7.138</u>

*) Heri indregnet udgiftsført aktiverede låneomkostninger og kurstab på 1.130 t.kr. (2017: 69 t.kr.)

Forventningen til årets resultat blev indfriet.

Under finansielle omkostninger er der udgiftsført 702 t.kr. mod budgetteret 721 t.kr. i renteudgifter på interne mellemregningskonti med datterselskaber.

Realiseret resultat før skat udgør 8.719 t.kr. mod budgetteret 8.097 t.kr. Den positive afvigelse kan i hovedtræk specificeres således:

	t.kr.
Afvigelse, positiv	<u>622</u>
Ej budgetteret med værdiregulering af:	
Ejendomme	1.889
Afvigelse i:	
Primært resultat	(238)
Finansielle omkostninger, netto	<u>(1.029)</u>
Afviselser	<u>622</u>

For regnskabsåret 2018 udgjorde den mulige lejeindtægt (basisleje) 11.136 t.kr., heraf blev 11.026 t.kr. realiseret, hvilket svarer til en udnyttelse af gruppens udlejningskapacitet på 99% mod 100% for regnskabsåret 2017.

For regnskabsåret 2019 er der budgetteret med 252 t.kr. i tomgang.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		10.126.635	10.379
Personaleomkostninger	1	(1.401.502)	(1.272)
Af- og nedskrivninger	2	(27.080)	(86)
Driftsresultat		8.698.053	9.021
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.078.837	0
Andre finansielle indtægter	3	87.030	111
Andre finansielle omkostninger	4	(3.270.164)	(2.134)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		6.593.756	6.998
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.889.249	1.104
Resultat før skat		8.483.005	8.102
Skat af årets resultat	5	(1.651.349)	(1.782)
Årets resultat		6.831.656	6.320
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	8.300
Overført resultat		6.774.673	(1.980)
Minoritetsinteressers andel af resultatet		56.983	0
		6.831.656	6.320

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		170.942.067	169.053
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		415.739	263
Materielle anlægsaktiver	6	171.357.806	169.316
Kapitalandele i associerede virksomheder		11.533.330	0
Finansielle anlægsaktiver	7	11.533.330	0
Anlægsaktiver		182.891.136	169.316
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.600.367	7.320
Andre tilgodehavender		208.965	203
Periodeafgrænsningsposter		475.228	464
Tilgodehavender		9.284.560	7.987
Likvide beholdninger		1.780.117	318
Omsætningsaktiver		11.064.677	8.305
Aktiver		193.955.813	177.621

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		550.000	550
Overført overskud eller underskud		72.015.341	65.241
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	8.300
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		72.565.341	74.091
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		1.099.706	0
Egenkapital		73.665.047	74.091
Udskudt skat		24.299.410	24.133
Hensatte forpligtelser		24.299.410	24.133
Gæld til realkreditinstitutter		68.088.520	69.469
Deposita		3.511.805	3.536
Langfristede gældsforpligtelser	9	71.600.325	73.005
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	2.508.000	2.621
Bankgæld		357.467	379
Leverandører af varer og tjenesteydelser		424.060	323
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.568.677	85
Skyldige sambeskatningsbidrag		890.762	1.355
Anden gæld		1.642.065	1.629
Kortfristede gældsforpligtelser		24.391.031	6.392
Gældsforpligtelser		95.991.356	79.397
Passiver		193.955.813	177.621
Associerede virksomheder	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		
Dattervirksomheder	12		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr.
Egenkapital primo	550.000	65.240.668	8.300.000	0
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	0	0	1.042.723
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(8.300.000)	0
Årets resultat	0	6.774.673	0	56.983
Egenkapital ultimo	550.000	72.015.341	0	1.099.706
				I alt kr.
Egenkapital primo				74.090.668
Effekt af virksomhedskøb o.l.				1.042.723
Udbetalt ordinært udbytte				(8.300.000)
Årets resultat				6.831.656
Egenkapital ultimo				73.665.047

Koncernens noter

	2018 kr.	2017 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.053.569	1.027
Pensioner	320.000	205
Andre omkostninger til social sikring	13.396	12
Andre personaleomkostninger	14.537	28
	1.401.502	1.272
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
	2018 kr.	2017 t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	46.000	86
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(18.920)	0
	27.080	86
	2018 kr.	2017 t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	87.030	108
Renteindtægter i øvrigt	0	3
	87.030	111
	2018 kr.	2017 t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	182.931	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.957.136	2.065
Øvrige finansielle omkostninger	1.130.097	69
	3.270.164	2.134
	2018 kr.	2017 t.kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	897.573	1.320
Ændring af udskudt skat	723.292	463
Regulering vedrørende tidligere år	30.484	(1)
	1.651.349	1.782

Koncernens noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	108.483.130	549.775
Tilgange	0	409.739
Afgange	0	(371.080)
Kostpris ultimo	108.483.130	588.434
Af- og nedskrivninger primo	0	(286.695)
Årets afskrivninger	0	(46.000)
Tilbageførsel ved afgange	0	160.000
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(172.695)
Dagsværdireguleringer primo	60.569.688	0
Årets dagsværdireguleringer	1.889.249	0
Dagsværdireguleringer ultimo	62.458.937	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	170.942.067	415.739

Koncernens investeringsejendomme består af en bolig/butiksejendom 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 ejendomsstyper:

- Bolig-/butiksejendom beliggende i Nørresundby 6,0 % (31.12.2017: 6,0 %)
- Ejendom udlejet til liberalt erhverv beliggende i Aalborg 6,0 % (31.12.2017: 6,0 %)
- Industriejendom beliggende i Hirtshals 11,5 % (31.12.2017: 10,0 %)
- Kontorejendomme beliggende i hhv. København og Aalborg 6,25% / 6,10 % (31.12.2017: 6,1 %).

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,57 % pr. 31.12.2018 (6,45 % pr. 31.12.2017). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 11.833 t.kr.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- For bolig-/butikejendom er 100 % udlejet til en gennemsnitlig kvm. pris på 679 kr. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år er 88 %.
- For ejendom udlejet til liberalt erhverv er 100 % udlejet til en gennemsnitlig kvm. pris på 964 kr. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år er 100 %.
- For industriejendom er 100 % udlejet til en gennemsnitlig kvm. pris på 423 kr. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år er 100 %.
- For kontorejendomme er 100 % udlejet til gennemsnitlig en kvm. pris på 837 kr. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år er 95 % - 100 %.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Koncernens noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
7. Finansielle anlægsaktiver	
Tilgange	10.454.493
Kostpris ultimo	10.454.493
Andel af årets resultat	1.078.837
Opskrivninger ultimo	1.078.837
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.533.330

	Hjemsted	Ejer- andel %
8. Associerede virksomheder		
Ejendomsselskabet Posthuset ApS	Aalborg	50,0

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til reakreditinstitutter	2.508.000	2.621	68.088.520	59.604.517
Deposita	0	0	3.511.805	0
	2.508.000	2.621	71.600.325	59.604.517

Koncernens noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 70.589 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 udgør 170.942 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 357 t.kr. pr. 31.12.2018, er deponeret ejerpantebreve/skadesløsbreve på i alt 16.730 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 udgør 170.942 t.kr.

11. Koncernforhold

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

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
12. Dattervirksomheder			
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
Casadania partners A/S	København	A/S	95,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Bruttotab		(473.135)	(461)
Personaleomkostninger	1	(1.401.502)	(1.272)
Af- og nedskrivninger	2	(27.080)	(86)
Driftsresultat		(1.901.717)	(1.819)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.852.881	7.014
Andre finansielle indtægter	3	709.300	937
Andre finansielle omkostninger	4	(189.883)	(7)
Resultat før skat		6.470.581	6.125
Skat af årets resultat	5	304.092	195
Årets resultat		6.774.673	6.320
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	8.300
Overført resultat		6.774.673	(1.980)
		6.774.673	6.320

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		415.739	263
Materielle anlægsaktiver	6	415.739	263
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		78.355.002	51.890
Finansielle anlægsaktiver	7	78.355.002	51.890
Anlægsaktiver		78.770.741	52.153
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.055.372	21.827
Andre tilgodehavender		116.352	85
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		320.565	193
Periodeafgrænsningsposter		6.795	0
Tilgodehavender		12.499.084	22.105
Likvide beholdninger		199.683	129
Omsætningsaktiver		12.698.767	22.234
Aktiver		91.469.508	74.387

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		550.000	550
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		24.908.829	18.256
Overført overskud eller underskud		47.106.555	46.985
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	8.300
Egenkapital		72.565.384	74.091
Udskudt skat		24.171	8
Hensatte forpligtelser		24.171	8
Leverandører af varer og tjenesteydelser		141.958	81
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.545.429	28
Anden gæld		192.566	179
Kortfristede gældsforpligtelser		18.879.953	288
Gældsforpligtelser		18.879.953	288
Passiver		91.469.508	74.387
Eventualforpligtelser	8		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital 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	18.255.948	46.984.763	8.300.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(8.300.000)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(1.200.000)	1.200.000	0
Årets resultat	0	7.852.881	(1.078.208)	0
Egenkapital ultimo	550.000	24.908.829	47.106.555	0
				I alt kr.
Egenkapital primo				74.090.711
Udbetalt ordinært udbytte				(8.300.000)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder				0
Årets resultat				6.774.673
Egenkapital ultimo				72.565.384

Modervirksomhedens noter

	2018 kr.	2017 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.053.569	1.027
Pensioner	320.000	205
Andre omkostninger til social sikring	13.396	12
Andre personaleomkostninger	14.537	28
	1.401.502	1.272
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
	2018 kr.	2017 t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	46.000	86
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(18.920)	0
	27.080	86
	2018 kr.	2017 t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	709.300	934
Renteindtægter i øvrigt	0	3
	709.300	937
	2018 kr.	2017 t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	182.931	0
Renteomkostninger i øvrigt	6.952	7
	189.883	7
	2018 kr.	2017 t.kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(320.565)	(193)
Ændring af udskudt skat	16.473	(2)
	(304.092)	(195)

Modervirksomhedens noter

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	549.775
Tilgange	409.739
Afgange	(371.080)
Kostpris ultimo	588.434
Af- og nedskrivninger primo	(286.695)
Årets afskrivninger	(46.000)
Tilbageførsel ved afgange	160.000
Af- og nedskrivninger ultimo	(172.695)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	415.739
	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
7. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	33.634.441
Tilgange	19.811.732
Kostpris ultimo	53.446.173
Opskrivninger primo	18.255.948
Andel af årets resultat	7.852.881
Udbytte	(1.200.000)
Opskrivninger ultimo	24.908.829
Regnskabsmæssig værdi ultimo	78.355.002

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede koncernvirksomheder for den samlede momsforpligtelse. Momsforpligtelsen i de tilknyttede virksomheder udgør 198 t.kr.

Modervirksomhedens noter

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Casadania Finans A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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 regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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

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 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, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer 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 salg og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig 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.

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:

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommenes 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 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 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 medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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.

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

Anvendt regnskabspraksis

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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

Kapitalandele i associerede 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.

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.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100% af modervirksomheden.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.