

Casadania Holding A/S

Havnegade 39
1058 København K
CVR-nr. 26913071

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.01.2020

Dirigent

Navn: Tommy Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Koncernens resultatopgørelse for 2019	7
Koncernens balance pr. 31.12.2019	8
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019	10
Koncernens noter	11
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019	15
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019	16
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019	18
Modervirksomhedens noter	19
Anvendt regnskabspraksis	22

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Casadania Holding A/S
Havnegade 39
1058 København K

CVR-nr.: 26913071
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25.01.2020

Direktion

Tommy Hansen

Bestyrelse

Christian Sleiborg Cimperland
formand

Bent Sleiborg Christensen

Jan Sahlertz

Henrik Melgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Casadania Holding A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet for Casadania Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 25.01.2020

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 10.750 t.kr. anses for værende tilfredsstillende.

Beretning over ejendommenes drift

Ejendommenes samlede resultat på 10.587 t.kr. kan opgøres således:

	Realiseret 2019 t.kr.	Budget 2019 t.kr.	Realiseret 2018 t.kr.
Primært driftsresultat	10.887	10.523	10.619
Finansielle omkostninger, netto *)	(2.493)	(2.360)	(3.789)
Resultat før værdireguleringer	8.394	8.163	6.830
Værdiregulering ejendomme	5.179	0	1.889
Resultat før skat	13.573	8.163	8.719
Skat af årets resultat	(2.986)	0	(1.949)
Resultat	10.587	8.163	6.770

*) Heri indregnet udgiftsført aktiverede låneomkostninger og kurstab på 29 t.kr. (2018: 1.130 t.kr.)

Forventningen til årets resultat blev indfriet.

Under finansielle omkostninger er der udgiftsført 504 t.kr. mod budgetteret 502 t.kr. i renteudgifter på interne mellemregningskonti med datterselskaber.

Realiseret resultat før skat udgør 13.573 t.kr. mod budgetteret 8.163 t.kr. Den positive afvigelse kan i hovedtræk specificeres således:

	t.kr.
Afvigelse, positiv	5.410
Ej budgetteret med værdiregulering af:	
Ejendomme	5.179
Afvigelse i:	
Primært resultat	364
Finansielle omkostninger, netto	(133)
Afvigelser	5.410

Ledelsesberetning

For regnskabsåret 2018 udgjorde den mulige lejeindtægt (basisleje) 11.529 t.kr., heraf blev 10.953 t.kr. realiseret, hvilket svarer til en udnyttelse af gruppens udlejningskapacitet på 95% mod 99% for regnskabsåret 2018.

For regnskabsåret 2020 er der budgetteret med 426 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 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Bruttofortjeneste		10.381.337	10.126.635
Personaleomkostninger	1	(1.538.770)	(1.401.502)
Af- og nedskrivninger	2	(80.890)	(27.080)
Driftsresultat		8.761.677	8.698.053
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.896.770	1.078.837
Andre finansielle indtægter	3	359.812	87.030
Andre finansielle omkostninger	4	(2.913.847)	(3.270.164)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		8.104.412	6.593.756
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.178.990	1.889.249
Resultat før skat		13.283.402	8.483.005
Skat af årets resultat	5	(2.428.548)	(1.651.349)
Årets resultat		10.854.854	6.831.656
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		10.750.182	6.774.673
Minoritetsinteressers andel af resultatet		104.672	56.983
		10.854.854	6.831.656

Koncernens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Investeringsejendomme		209.659.987	170.942.067
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		745.198	415.739
Materielle anlægsaktiver	6	210.405.185	171.357.806
Kapitalandele i associerede virksomheder		12.730.100	11.533.330
Finansielle anlægsaktiver	7	12.730.100	11.533.330
Anlægsaktiver		223.135.285	182.891.136
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	8.600.367
Andre tilgodehavender		199.755	208.965
Periodeafgrænsningsposter		468.170	475.228
Tilgodehavender		667.925	9.284.560
Likvide beholdninger		684.711	1.780.117
Omsætningsaktiver		1.352.636	11.064.677
Aktiver		224.487.921	193.955.813

Koncernens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Virksomhedskapital		550.000	550.000
Overført overskud eller underskud		82.765.523	72.015.341
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		83.315.523	72.565.341
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		1.158.378	1.099.706
Egenkapital		84.473.901	73.665.047
Udskudt skat		25.992.679	24.299.410
Hensatte forpligtelser		25.992.679	24.299.410
Gæld til realkreditinstitutter		66.048.950	68.088.520
Deposita		4.597.506	3.511.805
Langfristede gældsforpligtelser	9	70.646.456	71.600.325
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	2.114.000	2.508.000
Bankgæld		18.676.992	357.467
Leverandører af varer og tjenesteydelser		449.572	424.060
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.181.882	18.568.677
Skyldige sambeskatningsbidrag		782.355	890.762
Anden gæld		2.170.084	1.642.065
Kortfristede gældsforpligtelser		43.374.885	24.391.031
Gældsforpligtelser		114.021.341	95.991.356
Passiver		224.487.921	193.955.813
Associerede virksomheder	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		
Dattervirksomheder	12		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	550.000	72.015.341	1.099.706	73.665.047
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	0	4.000	4.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(50.000)	(50.000)
Årets resultat	0	10.750.182	104.672	10.854.854
Egenkapital ultimo	550.000	82.765.523	1.158.378	84.473.901

Koncernens noter

	2019 kr.	2018 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.187.011	1.053.569
Pensioner	321.000	320.000
Andre omkostninger til social sikring	16.009	13.396
Andre personaleomkostninger	14.750	14.537
	1.538.770	1.401.502
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
	2019 kr.	2018 kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	80.890	46.000
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(18.920)
	80.890	27.080
	2019 kr.	2018 kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	319.030	87.030
Øvrige finansielle indtægter	40.782	0
	359.812	87.030
	2019 kr.	2018 kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	836.640	182.931
Renteomkostninger i øvrigt	1.985.937	1.957.136
Øvrige finansielle omkostninger	91.270	1.130.097
	2.913.847	3.270.164
	2019 kr.	2018 kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	782.355	897.573
Ændring af udskudt skat	1.693.269	723.292
Regulering vedrørende tidligere år	0	30.484
Refusion i sambeskatning	(47.076)	0
	2.428.548	1.651.349

Koncernens noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	108.483.130	588.434
Tilgange	33.538.930	820.088
Afgange	0	(479.548)
Kostpris ultimo	142.022.060	928.974
Af- og nedskrivninger primo	0	(172.695)
Årets afskrivninger	0	(80.890)
Tilbageførsel ved afgange	0	69.809
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(183.776)
Dagsværdireguleringer primo	62.458.937	0
Årets dagsværdireguleringer	5.178.990	0
Dagsværdireguleringer ultimo	67.637.927	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	209.659.987	745.198

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 samt en kontor-/lagerejendom på i alt 5.643 kvm. beliggende i 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:

- Bolig-/butiksejendom beliggende i Nørresundby 6,0 % (31.12.2018: 6,0 %)
- Ejendom udlejet til liberalt erhverv beliggende i Aalborg 5,5 % (31.12.2018: 6,0 %)
- Kontorejendomme beliggende i hhv. København og Aalborg 5,25% / 6,25 % (31.12.2018: 6,1 / 6,5 %).

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,64 % pr. 31.12.2019 (6,07 % pr. 31.12.2018). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 13.615 t.kr.

Industriejendom beliggende i Hirtshals er sat til salg og målt til udbudspris, mens kontor-/lagerejendom er målt til kostpris, idet den er erhvervet pr. 31.12.2019 af en uafhængig part.

Koncernens noter

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- For bolig-/butikejendom er 100 % udlejet til en gennemsnitlig kvm. pris på 711 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 979 kr. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år er 100 %.
- For kontorejendom i Aalborg er 100 % udlejet til gennemsnitlig en kvm. pris på 671 kr. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år 100 %
- For kontorejendom i København er 100% udlejet, på nær to kontorlejemål, der er under udlejning, til en gennemsnitlig kvm. pris på 966 kr. Det er forudsat, at ejendommens nuværende udlejningsgrad er gældende de kommende år, dog under hensyntagen til forventet tomgang i første halvår 2020.

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

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
7. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	10.454.493
Kostpris ultimo	10.454.493
Opskrivninger primo	1.078.837
Andel af årets resultat	1.896.770
Udbytte	(700.000)
Opskrivninger ultimo	2.275.607
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.730.100
	Ejer- andel %
8. Associerede virksomheder	Hjemsted
Ejendomsselskabet Posthuset ApS	Aalborg 50,0

Koncernens noter

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.114.000	2.508.000	66.048.950	57.245.231
Deposita	0	0	4.597.506	0
	2.114.000	2.508.000	70.646.456	57.245.231

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 68.163 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2019 udgør 176.797 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 18.677 t.kr. pr. 31.12.2019, er deponeret ejerpantebreve/skadesløsbreve på i alt 13.230 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2019 udgør 176.797 t.kr.

11. Koncernforhold

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

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
12. Dattervirk- somheder			
Lucerna IX ApS	Aalborg	ApS	100,0
Lucerna XI ApS	Aalborg	ApS	100,0
Divitia ApS	Aalborg	ApS	100,0
Hadria ApS	Aalborg	ApS	100,0
Guntia ApS	Aalborg	ApS	100,0
Mediolanum ApS	Aalborg	ApS	90,0
Casadania partners A/S	København	A/S	95,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Bruttotab		(484.715)	(473.135)
Personaleomkostninger	1	(1.538.770)	(1.401.502)
Af- og nedskrivninger	2	(80.890)	(27.080)
Driftsresultat		(2.104.375)	(1.901.717)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		12.651.750	7.852.881
Andre finansielle indtægter	3	511.298	709.300
Andre finansielle omkostninger	4	(844.474)	(189.883)
Resultat før skat		10.214.199	6.470.581
Skat af årets resultat	5	535.983	304.092
Årets resultat		10.750.182	6.774.673
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		10.750.182	6.774.673
		10.750.182	6.774.673

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		495.198	415.739
Materielle anlægsaktiver	6	495.198	415.739
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		92.725.319	78.355.002
Finansielle anlægsaktiver	7	92.725.319	78.355.002
Anlægsaktiver		93.220.517	78.770.741
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.966.671	12.055.372
Andre tilgodehavender		76.245	116.352
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		543.829	320.565
Periodeafgrænsningsposter		4.270	6.795
Tilgodehavender		9.591.015	12.499.084
Likvide beholdninger		985	199.683
Omsætningsaktiver		9.592.000	12.698.767
Aktiver		102.812.517	91.469.508

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Virksomhedskapital		550.000	550.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		36.210.579	24.908.829
Overført overskud eller underskud		46.554.987	47.106.555
Egenkapital		83.315.566	72.565.384
Udskudt skat		32.017	24.171
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		32.567	0
Hensatte forpligtelser		64.584	24.171
Bankgæld		59.529	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		84.265	141.958
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.064.517	18.545.430
Anden gæld		224.056	192.565
Kortfristede gældsforpligtelser		19.432.367	18.879.953
Gældsforpligtelser		19.432.367	18.879.953
Passiver		102.812.517	91.469.508
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	550.000	24.908.829	47.106.555	72.565.384
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(1.350.000)	1.350.000	0
Årets resultat	0	12.651.750	(1.901.568)	10.750.182
Egenkapital ultimo	550.000	36.210.579	46.554.987	83.315.566

Modervirksomhedens noter

	2019 kr.	2018 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.187.011	1.053.569
Pensioner	321.000	320.000
Andre omkostninger til social sikring	16.009	13.396
Andre personaleomkostninger	14.750	14.537
	1.538.770	1.401.502
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
	2019 kr.	2018 kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	80.890	46.000
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(18.920)
	80.890	27.080
	2019 kr.	2018 kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	511.298	709.300
	511.298	709.300
	2019 kr.	2018 kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	836.640	182.931
Renteomkostninger i øvrigt	6.834	6.952
Øvrige finansielle omkostninger	1.000	0
	844.474	189.883
	2019 kr.	2018 kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(543.829)	(320.565)
Ændring af udskudt skat	7.846	16.473
	(535.983)	(304.092)

Modervirksomhedens noter

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	588.434
Tilgange	570.088
Afgange	(479.548)
Kostpris ultimo	678.974
Af- og nedskrivninger primo	(172.695)
Årets afskrivninger	(80.890)
Tilbageførsel ved afgang	69.809
Af- og nedskrivninger ultimo	(183.776)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	495.198
	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
7. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	53.446.173
Tilgange	3.036.000
Kostpris ultimo	56.482.173
Opskrivninger primo	24.908.829
Andel af årets resultat	12.651.750
Udbytte	(1.350.000)
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	32.567
Opskrivninger ultimo	36.243.146
Regnskabsmæssig værdi ultimo	92.725.319

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

8. Eventualforpligtelser

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

Modervirksomhedens noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for en tilknyttet virksomheds bankgæld.

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 og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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

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, nettokursgevinster vedrørende gæld.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld samt amortisering af finansielle forpligtelser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af 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 nettorealisationseværdi 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.