



## Casadania Holding A/S

Artillerivej 90  
2300 København S  
CVR-nr. 26913071

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.01.2024

---

**Tommy Hansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2023	7
Koncernens balance pr. 31.12.2023	8
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023	10
Koncernens noter	11
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023	16
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2023	17
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023	19
Modervirksomhedens noter	20
Anvendt regnskabspraksis	23

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Casadania Holding A/S  
Artillerivej 90  
2300 København S

CVR-nr.: 26913071  
Hjemsted: København S  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

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

## Direktion

Tommy Hansen

## Revisor

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

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27.01.2024

## Direktion

**Tommy Hansen**

## Bestyrelse

**Christian Sleiborg Cimberland**  
formand

**Henrik Melgaard**

**Jan Sahlertz**

**Bent Sleiborg Christensen**

# 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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 koncernen eller 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.

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 27.01.2024

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### Lars Birner Sørensen

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11671

#### René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34173

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er at erhverve/sælge og udleje ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Forventningen til årets resultat blev indfriet. Årets resultat betragtes derfor som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Koncernens resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>14.794.786</b>	<b>14.371.970</b>
Personaleomkostninger	1	(1.412.359)	(1.620.892)
Af- og nedskrivninger	2	(95.597)	(116.890)
<b>Driftsresultat</b>		<b>13.286.830</b>	<b>12.634.188</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		973.968	3.070.443
Andre finansielle indtægter	3	5.912	0
Andre finansielle omkostninger	4	(2.766.326)	(2.572.453)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>11.500.384</b>	<b>13.132.178</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(17.082.639)	28.796.560
<b>Resultat før skat</b>		<b>(5.582.255)</b>	<b>41.928.738</b>
Skat af årets resultat	5	1.570.457	(8.668.204)
<b>Årets resultat</b>		<b>(4.011.798)</b>	<b>33.260.534</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(4.024.238)	31.315.705
Minoritetsinteressers andel af resultatet		12.440	1.944.829
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(4.011.798)</b>	<b>33.260.534</b>



# Koncernens balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		277.642.782	293.048.362
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		508.931	355.528
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>278.151.713</b>	<b>293.403.890</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		19.256.219	19.132.256
<b>Finansielle aktiver</b>	7	<b>19.256.219</b>	<b>19.132.256</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>297.407.932</b>	<b>312.536.146</b>
Andre tilgodehavender		244.746	511.372
Periodeafgrænsningsposter		521.203	506.173
<b>Tilgodehavender</b>		<b>765.949</b>	<b>1.017.545</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.277.799</b>	<b>3.803.822</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.043.748</b>	<b>4.821.367</b>
<b>Aktiver</b>		<b>302.451.680</b>	<b>317.357.513</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		550.000	550.000
Overført overskud eller underskud		139.839.827	143.688.836
<b>Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere</b>		<b>140.389.827</b>	<b>144.238.836</b>
<b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser</b>		<b>2.740.370</b>	<b>4.189.630</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>143.130.197</b>	<b>148.428.466</b>
Udskudt skat		34.522.624	37.562.338
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>34.522.624</b>	<b>37.562.338</b>
Gæld til realkreditinstitutter		101.631.352	105.778.594
Deposita		1.735.709	1.636.722
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>103.367.061</b>	<b>107.415.316</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	4.280.000	4.240.000
Bankgæld		308.319	0
Deposita		3.531.661	3.671.417
Modtagne forudbetalinger fra kunder		270.517	425.450
Leverandører af varer og tjenesteydelser		352.057	569.120
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.491.033	11.380.831
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.625.676	1.813.889
Anden gæld		2.572.535	1.850.686
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>21.431.798</b>	<b>23.951.393</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>124.798.859</b>	<b>131.366.709</b>
<b>Passiver</b>		<b>302.451.680</b>	<b>317.357.513</b>
Dagsværdioplysninger	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Koncernforhold	12		
Dattervirksomheder	13		

# Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds-	Overført	Egenkapital	Egenkapital til	I alt
	kapital	overskud eller	tilhørende	hørende	
	kr.	underskud	modervirksom	minoritets-	kr.
	kr.	kr.	-hedens	interessers	kr.
	kr.	kr.	kapitalejere	kr.	kr.
Egenkapital primo	550.000	143.688.836	144.238.836	4.189.630	148.428.466
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	175.229	175.229	(1.386.700)	(1.211.471)
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(75.000)	(75.000)
Årets resultat	0	(4.024.238)	(4.024.238)	12.440	(4.011.798)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>550.000</b>	<b>139.839.827</b>	<b>140.389.827</b>	<b>2.740.370</b>	<b>143.130.197</b>

# Koncernens noter

## 1 Personaleomkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	909.097	1.125.521
Pensioner	480.000	465.000
Andre omkostninger til social sikring	23.262	30.371
	<b>1.412.359</b>	<b>1.620.892</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>2</b>	<b>2</b>

## 2 Af- og nedskrivninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Afskrivninger på materielle aktiver	120.890	123.640
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(25.293)	(6.750)
	<b>95.597</b>	<b>116.890</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteindtægter i øvrigt	4.488	0
Øvrige finansielle indtægter	1.424	0
	<b>5.912</b>	<b>0</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	408.574	638.068
Renteomkostninger i øvrigt	2.295.620	1.871.078
Øvrige finansielle omkostninger	62.132	63.307
	<b>2.766.326</b>	<b>2.572.453</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	1.469.035	1.813.715
Ændring af udskudt skat	(3.039.714)	7.109.831
Regulering vedrørende tidligere år	222	274.465
Refusion i sambeskatning	0	(529.807)
	<b>(1.570.457)</b>	<b>8.668.204</b>

## 6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	172.426.318	810.508
Tilgange	1.677.059	494.931
Afgange	0	(445.638)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>174.103.377</b>	<b>859.801</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(454.980)
Årets afskrivninger	0	(120.890)
Tilbageførsel ved afgange	0	225.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(350.870)</b>
Dagsværdireguleringer primo	120.622.044	0
Årets dagsværdireguleringer	(17.082.639)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>103.539.405</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>277.642.782</b>	<b>508.931</b>

Grundet den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af de aktuelle markedsforhold med stigende priser og markedsrenter etc. er usikkerheden ved måling af koncernens investeringsejendomme behæftet med større usikkerhed end de seneste år. Koncernens investeringsejendomme er dog velbeliggende, stort set uden tomgang og med underliggende lejekontrakter, der understøtter den i årsrapporten indregnede værdi. Ledelsen har ved fastlæggelse af ejendommenes værdi vurderet såvel afkastkrav som den budgetterede nettoleje grundigt. Ledelsen vurderer således at investeringsejendomme er forsvarligt værdiansat i det aktuelle marked.

Koncernens investeringsejendomme består af en bolig/butiksejendom på 1.990 kvm. beliggende i Nørresundby. En ejendom udlejet til liberalt erhverv på 4.035 kvm. beliggende i Aalborg. En kontorejendom på 4.359 kvm. beliggende i Glostrup. To kontorejendomme på i alt 4.745 kvm. beliggende i hhv. København og Aalborg samt en kontor-/lagerejendom på i alt 5.721 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% (31.12.2022: 5,5%)

- Ejendom udlejet til liberalt erhverv beliggende i Aalborg 5,35% (31.12.2022: 5,15%)
- Kontor-/lagerejendom beliggende i Aalborg 6% (31.12.2022: 5,75%)
- Kontorejendomme beliggende i hhv. København og Aalborg 5,5% / 6,25% (31.12.2022: 5,0%/ 5,75%).
- Kontorejendom beliggende i Glostrup 6,25% (31.12.2022: 5,75%).

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,89% pr. 31.12.2023 (5,48 % pr. 31.12.2022). En ændring af afkastkravet på +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 21.813 t.kk. og øge dagsværdien med 25.987 t.kr.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- For bolig-/butikejendom er 89% udlejet. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år er 100%, til en gennemsnitlig leje på 875 kr/kvm.
- For ejendom udlejet til liberalt erhverv er 100% udlejet. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år er 100%, til en gennemsnitlig leje på 1.093 kr/kvm.
- For kontorejendom i Aalborg er 100% udlejet. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år er 100%, til en gennemsnitlig leje på 792 kr/kvm.
- For kontorejendom i København er 100% udlejet. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år er 100%, til en gennemsnitlig leje på 1.169 kr/kvm..
- For lager-/kontorejendom i Aalborg er 90% udlejet . Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år er 100%, til en gennemsnitlig leje på 632 kr/kvm.
- For kontorejendom beliggende i Glostrup er 82% udlejet. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år er 95%. til en gennemsnitlig leje på 680 kr/kvm.

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

## 7 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	1.562.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.562.500</b>
Opskrivninger primo	17.569.756
Andel af årets resultat	973.963
Udbytte	(850.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>17.693.719</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>19.256.219</b>

  

	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel %</b>
<b>Associerede virksomheder</b>		
Ejendomsselskabet Posthuset ApS	Aalborg	50,0

## 8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.280.000	4.240.000	101.631.352	83.858.125
Deposita	0	0	1.735.709	0
	<b>4.280.000</b>	<b>4.240.000</b>	<b>103.367.061</b>	<b>83.858.125</b>

## 9 Dagsværdioplysninger

	Bolig- /butiksejendom kr.	Liberalt erhverv kr.	Kontor-/ lagerejendom kr.	Kontor- ejendom kr.
Dagsværdi ultimo	23.134.903	93.310.761	48.445.906	68.115.123
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(2.094.201)	(1.119.844)	(1.103.792)	(9.331.584)

## 10 Eventualforpligtelser

Moderselskabet og de danske datterselskaber indgår i en dansk sambeskatning med Casadania Finans som administrationsselskab. Moderselskabet og de danske datterselskaber 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 administrationsselskabets årsregnskab.

## 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2023 udgør 277.643 t.kr.

Til sikkerhed for eventuel bankgæld er deponeret ejerpantebreve/skadesløsbreve på i alt 14.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2023 udgør 213.638 t.kr.

## 12 Koncernforhold

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

### 13 Dattervirksomheder

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Lucerna IX ApS	Aalborg	ApS	100,00
Lucerna XI ApS	Aalborg	ApS	100,00
Hadria ApS	Aalborg	ApS	100,00
Guntia ApS	Aalborg	ApS	100,00
Mediolanum ApS	Aalborg	ApS	95,00
Namare ApS	Aalborg	ApS	95,00
Casadania partners A/S	København	A/S	95,00



# Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(218.029)</b>	<b>(169.795)</b>
Personaleomkostninger	1	(1.412.359)	(1.620.892)
Af- og nedskrivninger	2	(45.597)	(66.890)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.675.985)</b>	<b>(1.857.577)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(2.747.599)	32.886.374
Andre finansielle indtægter	3	573.148	598.931
Andre finansielle omkostninger	4	(526.128)	(751.848)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(4.376.564)</b>	<b>30.875.880</b>
Skat af årets resultat	5	352.326	439.825
<b>Årets resultat</b>		<b>(4.024.238)</b>	<b>31.315.705</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(4.024.238)	31.315.705
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(4.024.238)</b>	<b>31.315.705</b>

# Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		458.931	255.528
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>458.931</b>	<b>255.528</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		137.919.803	145.305.702
<b>Finansielle aktiver</b>	7	<b>137.919.803</b>	<b>145.305.702</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>138.378.734</b>	<b>145.561.230</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.760.690	12.675.546
Andre tilgodehavender		72.771	59.521
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		363.395	434.662
Periodeafgrænsningsposter		11.328	3.548
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.208.184</b>	<b>13.173.277</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>842.091</b>	<b>280.715</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.050.275</b>	<b>13.453.992</b>
<b>Aktiver</b>		<b>151.429.009</b>	<b>159.015.222</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		550.000	550.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		86.008.468	94.605.838
Overført overskud eller underskud		53.831.402	49.083.041
<b>Egenkapital</b>		<b>140.389.870</b>	<b>144.238.879</b>
Udskudt skat		38.386	27.558
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>38.386</b>	<b>27.558</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		83.556	84.917
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.774.286	14.530.986
Anden gæld		142.911	132.882
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.000.753</b>	<b>14.748.785</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.000.753</b>	<b>14.748.785</b>
<b>Passiver</b>		<b>151.429.009</b>	<b>159.015.222</b>

Eventualforpligtelser

8

# Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	550.000	94.605.838	49.083.041	144.238.879
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	0	175.229	175.229
Årets resultat	0	(8.597.370)	4.573.132	(4.024.238)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>550.000</b>	<b>86.008.468</b>	<b>53.831.402</b>	<b>140.389.870</b>

# Modervirksomhedens noter

## 1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	909.097	1.125.521
Pensioner	480.000	465.000
Andre omkostninger til social sikring	23.262	30.371
	<b>1.412.359</b>	<b>1.620.892</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

## 2 Af- og nedskrivninger

	2023 kr.	2022 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	70.890	73.640
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(25.293)	(6.750)
	<b>45.597</b>	<b>66.890</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	571.724	598.931
Øvrige finansielle indtægter	1.424	0
	<b>573.148</b>	<b>598.931</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	518.300	731.816
Renteomkostninger i øvrigt	6.078	19.032
Øvrige finansielle omkostninger	1.750	1.000
	<b>526.128</b>	<b>751.848</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	0	(434.662)
Ændring af udskudt skat	10.828	(5.163)
Regulering vedrørende tidligere år	241	0
Refusion i sambeskatning	(363.395)	0
	<b>(352.326)</b>	<b>(439.825)</b>

## 6 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	560.508
Tilgange	494.931
Afgange	(445.638)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>609.801</b>
Af- og nedskrivninger primo	(304.980)
Årets afskrivninger	(70.890)
Tilbageførsel ved afgange	225.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(150.870)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>458.931</b>

## 7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	50.699.864
Tilgange	1.211.471
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>51.911.335</b>
Opskrivninger primo	94.605.838
Egenkapitalreguleringer	175.229
Andel af årets resultat	(2.747.599)
Udbytte	(6.025.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>86.008.468</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>137.919.803</b>

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

For ejendomsbesiddelser i dattervirksomheder gør det sig gældende, at grundet den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af de aktuelle markedsforhold med stigende priser og

markedsrenter etc. er usikkerheden ved måling af selskabets investeringsejendomme behæftet med større usikkerhed end de seneste år. Selskabets investeringsejendomme er dog velbeliggende, stort set uden tomgang og med underliggende lejekontrakter, der understøtter den i årsrapporten indregnede værdi. Ledelsen har ved fastlæggelse af ejendommenes værdi vurderet såvel afkastkrav som den budgetterede nettoleje grundigt. Ledelsen vurderer således at investeringsejendomme er forsvarligt værdiansat i det aktuelle marked.

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede koncernvirksomheder for den samlede momsforpligtelse.

Hadria ApS:

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for dattervirksomheds gæld til Realkredit Danmark. Kautionen er maksimeret til 3.568 t.kr. Den samlede gæld udgør 10.338 t.kr. pr. 31.12.2023.

Mediolanum ApS:

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for dattervirksomheds gæld til Realkredit Danmark. Kautionen er maksimeret til 10% af den til enhver tid værende restgæld. Den samlede gæld udgør 19.020 t.kr. pr. 31.12.2023.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for dattervirksomheds gæld til Danske Bank. Kautionen er ubegrænset. Den samlede gæld udgør 33 t.kr. pr. 31.12.2023. Trækningsret på kassekredit er 1 mio.kr.

Namare ApS:

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for dattervirksomheds gæld til Jyske Realkredit. Kautionen er maksimeret til 2.691 t.kr. Den samlede gæld udgør 20.026 t.kr. pr. 31.12.2023.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for dattervirksomheds gæld til Jyske Bank. Kautionen er ubegrænset. Den samlede gæld udgør 275 t.kr. pr. 31.12.2023. Trækningsret på kassekredit er 900 t.kr.

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 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 administrationsselskabets årsregnskab.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

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

## 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 af 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.

## Resultatopgørelsen

### 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.

### 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 af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders 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, 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.

**Balancen****Materielle aktiver**

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:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-6 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver 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 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.

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.

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.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i års- og koncernregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver koncernens involvering i de pågældende virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regskabsposter i associerede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

### **Tilgodehavender**

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

### **Tilgodehavende og skyldig 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.

### **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.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**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.