



Casadania Holding A/S

Artillerivej 90
1058 København S
CVR-nr. 26913071

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.01.2021

Tommy Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2020	7
Koncernens balance pr. 31.12.2020	8
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020	10
Koncernens noter	11
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020	15
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2020	16
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020	18
Modervirksomhedens noter	19
Anvendt regnskabspraksis	21

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Casadania Holding A/S

Artillerivej 90

1058 København S

CVR-nr.: 26913071

Hjemsted: København S

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Christian Sleiborg Cimperland, formand

Jan Sahlertz

Bent Sleiborg Christensen

Henrik Melgaard

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 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30.01.2021

Direktion

Tommy Hansen

Bestyrelse

Christian Sleiborg Cimperland
formand

Jan Sahlertz

Bent Sleiborg Christensen

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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 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 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 30.01.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

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, før værdiregulering af ejendom, 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 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		11.004.114	10.381.337
Personaleomkostninger	1	(1.450.462)	(1.538.770)
Af- og nedskrivninger	2	(124.890)	(80.890)
Driftsresultat		9.428.762	8.761.677
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		3.557.058	1.896.770
Andre finansielle indtægter	3	2.891	359.812
Andre finansielle omkostninger	4	(3.415.974)	(2.913.847)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		9.572.737	8.104.412
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.684.582	5.178.990
Resultat før skat		18.257.319	13.283.402
Skat af årets resultat	5	(3.204.113)	(2.428.548)
Årets resultat		15.053.206	10.854.854
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		14.338.658	10.750.182
Minoritetsinteressers andel af resultatet		714.548	104.672
Resultatdisponering		15.053.206	10.854.854

Koncernens balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		254.123.038	209.659.987
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		620.308	745.198
Materielle aktiver	6	254.743.346	210.405.185
Kapitalandele i associerede virksomheder		15.487.158	12.730.100
Finansielle aktiver	7	15.487.158	12.730.100
Anlægsaktiver		270.230.504	223.135.285
Andre tilgodehavender		297.615	199.755
Periodeafgrænsningsposter		612.167	468.170
Tilgodehavender		909.782	667.925
Likvide beholdninger		8.890.154	684.711
Omsætningsaktiver		9.799.936	1.352.636
Aktiver		280.030.440	224.487.921

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		550.000	550.000
Overført overskud eller underskud		97.104.181	82.765.523
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		97.654.181	83.315.523
Egenkapital tilhørende minoritetsinteressent		1.776.926	1.158.378
Egenkapital		99.431.107	84.473.901
Udskudt skat		28.269.173	25.992.679
Hensatte forpligtelser		28.269.173	25.992.679
Gæld til realkreditinstitutter		86.119.528	66.048.950
Bankgæld		225.731	0
Deposita		4.431.770	4.597.506
Anden gæld		67.727	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	90.844.756	70.646.456
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	3.600.000	2.114.000
Bankgæld		1.242.049	18.676.992
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9	33.534.476	449.572
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.435.247	19.181.882
Skyldige sambeskatningsbidrag		966.828	782.355
Anden gæld		1.706.804	2.170.084
Kortfristede gældsforpligtelser		61.485.404	43.374.885
Gældsforpligtelser		152.330.160	114.021.341
Passiver		280.030.440	224.487.921
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Koncernforhold	13		
Dattervirksomheder	14		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Egenkapital tilhørende modersel- skabets aktionærer kr.	Egenkapital til hørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	550.000	82.765.523	83.315.523	1.158.378	84.473.901
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	0	0	4.000	4.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(100.000)	(100.000)
Årets resultat	0	14.338.658	14.338.658	714.548	15.053.206
Egenkapital ultimo	550.000	97.104.181	97.654.181	1.776.926	99.431.107

Koncernens noter

1 Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Gager og lønninger	1.092.022	1.187.011
Pensioner	322.500	321.000
Andre omkostninger til social sikring	19.053	16.009
Andre personaleomkostninger	16.887	14.750
	1.450.462	1.538.770
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

2 Af- og nedskrivninger

	2020 kr.	2019 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	124.890	80.890
	124.890	80.890

3 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	319.030
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	2.891	0
Øvrige finansielle indtægter	0	40.782
	2.891	359.812

4 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	790.913	836.640
Renteomkostninger i øvrigt	1.674.732	1.985.937
Øvrige finansielle omkostninger	950.329	91.270
	3.415.974	2.913.847

5 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	966.828	782.355
Ændring af udskudt skat	2.276.494	1.693.269
Regulering vedrørende tidligere år	(29)	0
Refusion i sambeskatning	(39.180)	(47.076)
	3.204.113	2.428.548

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	142.022.060	928.974
Tilgange	36.677.044	0
Afgange	(9.364.933)	0
Kostpris ultimo	169.334.171	928.974
Af- og nedskrivninger primo	0	(183.776)
Årets afskrivninger	0	(124.890)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(308.666)
Dagsværdireguleringer primo	67.637.927	0
Årets dagsværdireguleringer	8.684.582	0
Tilbageførsel ved afgang	8.466.358	0
Dagsværdireguleringer ultimo	84.788.867	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	254.123.038	620.308

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 kontorejendom på 4.205 kvm. beliggende i Glostrup. 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 5,5 % (31.12.2019: 6,0 %)
- Ejendom udlejet til liberalt erhverv beliggende i Aalborg 5,25 % (31.12.2019: 5,5 %)
- Kontor-/lagerejendom beliggende i Aalborg 6 %
- Kontorejendomme beliggende i hhv. København og Aalborg 5,15% / 5,75 % (31.12.2019: 5,25 %/ 6,25 %).

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,47 % pr. 31.12.2020 (5,64 % pr. 31.12.2019). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 18.075 t.kr.

Kontorejendom i Glostrup er målt til kostpris, idet den er erhvervet pr. 31.12.2020 af en uafhængig part.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- For bolig-/butikejendom er 100 % udlejet til en gennemsnitlig kvm. pris på 699 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 989 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 694 kr. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år 100 %
- For kontorejendom i København er 100% udlejet til en gennemsnitlig kvm. pris på 970 kr. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år 100 %.
- For lager-/kontorejendom i Aalborg er 100 % udlejet til gennemsnitlig en kvm. pris på 521 kr. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år 100 %.

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

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	10.454.493
Kostpris ultimo	10.454.493
Opskrivninger primo	2.275.607
Andel af årets resultat	3.557.058
Udbytte	(800.000)
Opskrivninger ultimo	5.032.665
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.487.158

	Hjemsted	Ejerandel %
Associerede virksomheder		
Ejendomsselskabet Posthuset ApS	Aalborg	50,0

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.552.784	2.114.000	86.119.528	74.828.311
Bankgæld	1.047.216	0	225.731	0
Deposita	0	0	4.431.770	0
Anden gæld	0	0	67.727	0
	3.600.000	2.114.000	90.844.756	74.828.311

9 Leverandører af varer og tjenesteydelser

Leverandører af varer og tjenesteydelser består af 33.050 t.kr. vedrørende skyldig restkøbesum.

10 Dagsværdimåling

	Bolig- /butiksejendom kr.	Liberalt erhverv kr.	Kontor-/ lagerejendom kr.	Kontor- ejendom kr.
Dagsværdi primo	7.196.023	19.529.120	0	43.738.157
Ændringer af dagsværdien, der er indregnet direkte i resultatopgørelsen	1.813.093	4.305.704	5.359.572	2.847.198
Dagsværdi ultimo	9.009.116	23.834.824	5.359.572	46.585.355

11 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 indkomstsatter 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.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 88.672 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2020 udgør 254.123 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 1601 t.kr. pr. 31.12.2020, er deponeret ejerpantebreve/skadesløsbreve på i alt 15.287 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2020 udgør 95.523 t.kr.

13 Koncernforhold

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

14 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
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
Namare ApS	Aalborg	ApS	90,0
Casadania partners A/S	København	A/S	95,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(210.405)	(484.716)
Personaleomkostninger	1	(1.450.462)	(1.538.769)
Af- og nedskrivninger	2	(74.890)	(80.890)
Driftsresultat		(1.735.757)	(2.104.375)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		15.960.709	12.651.750
Andre finansielle indtægter	3	479.883	511.298
Andre finansielle omkostninger	4	(823.678)	(844.474)
Resultat før skat		13.881.157	10.214.199
Skat af årets resultat	5	457.501	535.983
Årets resultat		14.338.658	10.750.182
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		14.338.658	10.750.182
Resultatdisponering		14.338.658	10.750.182

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		420.308	495.198
Materielle aktiver	6	420.308	495.198
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		105.789.461	92.725.319
Finansielle aktiver	7	105.789.461	92.725.319
Anlægsaktiver		106.209.769	93.220.517
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.771.288	8.966.671
Andre tilgodehavender		50.242	76.245
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		460.257	543.829
Periodeafgrænsningsposter		4.499	4.270
Tilgodehavender		5.286.286	9.591.015
Likvide beholdninger		7.813.758	985
Omsætningsaktiver		13.100.044	9.592.000
Aktiver		119.309.813	102.812.517

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		550.000	550.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		46.071.288	36.210.579
Overført overskud eller underskud		51.032.936	46.554.987
Egenkapital		97.654.224	83.315.566
Udskudt skat		34.773	32.017
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		0	32.567
Hensatte forpligtelser		34.773	64.584
Anden gæld		67.727	0
Langfristede gældsforpligtelser		67.727	0
Bankgæld		0	59.529
Leverandører af varer og tjenesteydelser		122.945	84.266
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.243.055	19.064.517
Anden gæld		187.089	224.055
Kortfristede gældsforpligtelser		21.553.089	19.432.367
Gældsforpligtelser		21.620.816	19.432.367
Passiver		119.309.813	102.812.517

Eventualforpligtelser

8

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	550.000	36.210.579	46.554.987	83.315.566
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(6.100.000)	6.100.000	0
Årets resultat	0	15.960.709	(1.622.051)	14.338.658
Egenkapital ultimo	550.000	46.071.288	51.032.936	97.654.224

Modervirksomhedens noter

1 Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Gager og lønninger	1.092.022	1.187.011
Pensioner	322.500	321.000
Andre omkostninger til social sikring	19.053	16.009
Andre personaleomkostninger	16.887	14.749
	1.450.462	1.538.769
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

2 Af- og nedskrivninger

	2020 kr.	2019 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	74.890	80.890
	74.890	80.890

3 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	479.883	511.298
	479.883	511.298

4 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	800.184	836.640
Renteomkostninger i øvrigt	18.494	6.834
Øvrige finansielle omkostninger	5.000	1.000
	823.678	844.474

5 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	(460.257)	(543.829)
Ændring af udskudt skat	2.756	7.846
	(457.501)	(535.983)

6 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	678.974
Kostpris ultimo	678.974
Af- og nedskrivninger primo	(183.776)
Årets afskrivninger	(74.890)
Af- og nedskrivninger ultimo	(258.666)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	420.308

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	56.482.173
Tilgange	3.236.000
Kostpris ultimo	59.718.173
Opskrivninger primo	36.243.146
Andel af årets resultat	15.960.709
Udbytte	(6.100.000)
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	(32.567)
Opskrivninger ultimo	46.071.288
Regnskabsmæssig værdi ultimo	105.789.461

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 0 t.kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Casadania Finans A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens 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:

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.

Investeringsjendomme 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.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til tilknyttede virksomheder med negativ indre værdi.

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.