



Casadania Holding A/S

Artillerivej 90
2300 København S
CVR-nr. 26913071

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.01.2023

Tommy Hansen
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Koncernens resultatopgørelse for 2022 | 7 |
| Koncernens balance pr. 31.12.2022 | 8 |
| Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022 | 10 |
| Koncernens noter | 11 |
| Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022 | 16 |
| Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022 | 17 |
| Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022 | 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28.01.2023

Direktion

Tommy Hansen

Bestyrelse

Christian Sleiborg Cimperland
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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisorerers 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 28.01.2023

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 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 14.371.970 | 13.694.908 |
| Personaleomkostninger | 1 | (1.620.892) | (1.572.929) |
| Af- og nedskrivninger | 2 | (116.890) | (124.890) |
| Driftsresultat | | 12.634.188 | 11.997.089 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | 3.070.443 | 3.087.155 |
| Andre finansielle indtægter | 3 | 0 | 15.838 |
| Andre finansielle omkostninger | 4 | (2.572.453) | (2.692.692) |
| Resultat før dagsværdireguleringer og skat | | 13.132.178 | 12.407.390 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 28.796.560 | 7.036.617 |
| Resultat før skat | | 41.928.738 | 19.444.007 |
| Skat af årets resultat | 5 | (8.668.204) | (3.532.182) |
| Årets resultat | | 33.260.534 | 15.911.825 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 31.315.705 | 15.268.950 |
| Minoritetsinteressers andel af resultatet | | 1.944.829 | 642.875 |
| Resultatdisponering | | 33.260.534 | 15.911.825 |

Koncernens balance pr. 31.12.2022

Aktiver

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme | | 293.048.362 | 263.604.248 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 355.528 | 495.418 |
| Materielle aktiver | 6 | 293.403.890 | 264.099.666 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 19.132.256 | 17.011.813 |
| Finansielle aktiver | 7 | 19.132.256 | 17.011.813 |
| Anlægsaktiver | | 312.536.146 | 281.111.479 |
| Andre tilgodehavender | | 511.372 | 430.033 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 506.173 | 606.532 |
| Tilgodehavender | | 1.017.545 | 1.036.565 |
| Likvide beholdninger | | 3.803.822 | 7.259.729 |
| Omsætningsaktiver | | 4.821.367 | 8.296.294 |
| Aktiver | | 317.357.513 | 289.407.773 |

Passiver

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital | | 550.000 | 550.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 143.688.836 | 112.373.131 |
| Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere | | 144.238.836 | 112.923.131 |
| Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser | | 4.189.630 | 2.319.801 |
| Egenkapital | | 148.428.466 | 115.242.932 |
| Udskudt skat | | 37.562.338 | 30.452.507 |
| Hensatte forpligtelser | | 37.562.338 | 30.452.507 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 105.778.594 | 108.529.262 |
| Deposita | | 5.308.139 | 5.204.525 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 111.086.733 | 113.733.787 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 8 | 4.240.000 | 3.488.000 |
| Bankgæld | | 0 | 1.967.788 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 425.450 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 569.120 | 405.085 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 11.380.831 | 20.551.242 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 1.813.889 | 1.438.021 |
| Anden gæld | | 1.850.686 | 2.128.411 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 20.279.976 | 29.978.547 |
| Gældsforpligtelser | | 131.366.709 | 143.712.334 |
| Passiver | | 317.357.513 | 289.407.773 |
| Dagsværdioplysninger | 9 | | |
| Eventualforpligtelser | 10 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 11 | | |
| Koncernforhold | 12 | | |
| Dattervirksomheder | 13 | | |

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere kr. | Egenkapital til hørende minoritets- interesser kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|---|--|--------------------|
| Egenkapital primo | 550.000 | 112.373.131 | 112.923.131 | 2.319.801 | 115.242.932 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | (75.000) | (75.000) |
| Årets resultat | 0 | 31.315.705 | 31.315.705 | 1.944.829 | 33.260.534 |
| Egenkapital ultimo | 550.000 | 143.688.836 | 144.238.836 | 4.189.630 | 148.428.466 |

Koncernens noter

1 Personaleomkostninger

| | 2022 | 2021 |
|---|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| Gager og lønninger | 1.125.521 | 1.133.414 |
| Pensioner | 465.000 | 387.000 |
| Andre omkostninger til social sikring | 30.371 | 25.709 |
| Andre personaleomkostninger | 0 | 26.806 |
| | 1.620.892 | 1.572.929 |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 2 | 2 |

2 Af- og nedskrivninger

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Afskrivninger på materielle aktiver | 123.640 | 124.890 |
| Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver | (6.750) | 0 |
| | 116.890 | 124.890 |

3 Andre finansielle indtægter

| | 2022 | 2021 |
|--|-------------|---------------|
| | kr. | kr. |
| Finansielle indtægter fra associerede virksomheder | 0 | 15.838 |
| | 0 | 15.838 |

4 Andre finansielle omkostninger

| | 2022 | 2021 |
|---|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 638.068 | 812.635 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 1.871.078 | 1.743.809 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 63.307 | 136.248 |
| | 2.572.453 | 2.692.692 |

5 Skat af årets resultat

| | 2022 kr. | 2021 kr. |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Aktuel skat | 1.813.715 | 1.438.201 |
| Ændring af udskudt skat | 7.109.831 | 2.183.334 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 274.465 | 0 |
| Refusion i sambeskatning | (529.807) | (89.353) |
| | 8.668.204 | 3.532.182 |

6 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Kostpris primo | 171.778.764 | 928.974 |
| Tilgange | 647.554 | 0 |
| Afgange | 0 | (118.466) |
| Kostpris ultimo | 172.426.318 | 810.508 |
| Af- og nedskrivninger primo | 0 | (433.556) |
| Årets afskrivninger | 0 | (123.640) |
| Tilbageførsel ved afgange | 0 | 102.216 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | 0 | (454.980) |
| Dagsværdireguleringer primo | 91.825.484 | 0 |
| Årets dagsværdireguleringer | 28.796.560 | 0 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 120.622.044 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 293.048.362 | 355.528 |

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 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 % (31.12.2021: 5,5 %)

- Ejendom udlejet til liberalt erhverv beliggende i Aalborg 5,15 % (31.12.2021: 5,25 %)
- Kontor-/lagerejendom beliggende i Aalborg 5,75 % (31.12.2021: 6,0 %)
- Kontorejendomme beliggende i hhv. København og Aalborg 5,0% / 5,75 % (31.12.2021: 5,15 %/ 5,75 %).
- Kontorejendom beliggende i Glostrup 5,75% (31.12.2021: 6,85%).

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,48 % pr. 31.12.2021 (5,66 % pr. 31.12.2021). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 22.814 t.kr.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- For bolig-/butikejendom er 100 % udlejet til en gennemsnitlig kvm. pris på 718 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 1.062 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 717 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 1.062 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 579 kr. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år 100 %.
- For kontoejendom beliggende i Glostrup er 100 % udlejet til gennemsnitlig en kvm. pris på 611 kr. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år er 100 %.

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

7 Finansielle aktiver

| | Kapitalandele i associerede virksomheder kr. |
|-------------------------------------|---|
| Kostpris primo | 1.562.500 |
| Kostpris ultimo | 1.562.500 |
| Opskrivninger primo | 15.449.313 |
| Andel af årets resultat | 3.070.443 |
| Udbytte | (950.000) |
| Opskrivninger ultimo | 17.569.756 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 19.132.256 |

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

8 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2022 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2021 kr. | Forfald efter 12 måneder 2022 kr. | Restgæld efter 5 år 2022 kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.240.000 | 3.488.000 | 105.778.594 | 92.141.920 |
| Deposita | 0 | 0 | 5.308.139 | 0 |
| | 4.240.000 | 3.488.000 | 111.086.733 | 92.141.920 |

9 Dagsværdioplysninger

| | Bolig- /butiksejendom kr. | Liberalt erhverv kr. | Kontor-/ lagerejendom kr. | Kontor- ejendom kr. |
|--|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| Dagsværdi ultimo | 24.373.516 | 94.430.605 | 49.133.460 | 125.110.780 |
| Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen | (226.794) | 6.320.787 | 9.064.829 | 13.637.738 |

10 Eventualforpligtelser

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

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2022 udgør 293.048 t.kr.

Til sikkerhed for eventuel bankgæld er deponeret ejerpantebreve/skadesløsbreve på i alt 12.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2022 udgør 128.432 t.kr.

12 Koncernforhold

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

13 Dattervirksomheder

| | Hjemsted | Retsform | Ejerandel % |
|------------------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| Lucerna IX ApS | Aalborg | ApS | 100,0 |
| Lucerna XI 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 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | (169.795) | (137.873) |
| Personaleomkostninger | 1 | (1.620.892) | (1.546.123) |
| Af- og nedskrivninger | 2 | (66.890) | (74.890) |
| Driftsresultat | | (1.857.577) | (1.758.886) |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 32.886.374 | 16.826.871 |
| Andre finansielle indtægter | 3 | 598.931 | 619.576 |
| Andre finansielle omkostninger | 4 | (751.848) | (857.712) |
| Resultat før skat | | 30.875.880 | 14.829.849 |
| Skat af årets resultat | 5 | 439.825 | 439.101 |
| Årets resultat | | 31.315.705 | 15.268.950 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 31.315.705 | 15.268.950 |
| Resultatdisponering | | 31.315.705 | 15.268.950 |

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022

Aktiver

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 255.528 | 345.418 |
| Materielle aktiver | 6 | 255.528 | 345.418 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 145.305.702 | 117.744.569 |
| Finansielle aktiver | 7 | 145.305.702 | 117.744.569 |
| Anlægsaktiver | | 145.561.230 | 118.089.987 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 12.675.546 | 14.349.660 |
| Andre tilgodehavender | | 59.521 | 101.618 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 434.662 | 437.049 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 3.548 | 7.339 |
| Tilgodehavender | | 13.173.277 | 14.895.666 |
| Likvide beholdninger | | 280.715 | 1.530.343 |
| Omsætningsaktiver | | 13.453.992 | 16.426.009 |
| Aktiver | | 159.015.222 | 134.515.996 |

Passiver

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Virksomhedskapital | | 550.000 | 550.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 94.605.838 | 67.044.706 |
| Overført overskud eller underskud | | 49.083.041 | 45.328.468 |
| Egenkapital | | 144.238.879 | 112.923.174 |
| Udskudt skat | | 27.558 | 32.721 |
| Hensatte forpligtelser | | 27.558 | 32.721 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 84.917 | 116.454 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 14.530.986 | 21.262.131 |
| Anden gæld | | 132.882 | 181.516 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 14.748.785 | 21.560.101 |
| Gældsforpligtelser | | 14.748.785 | 21.560.101 |
| Passiver | | 159.015.222 | 134.515.996 |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022

| | Virksomheds- kapital kr. | Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|---|--|--------------------|
| Egenkapital primo | 550.000 | 67.044.464 | 45.328.710 | 112.923.174 |
| Årets resultat | 0 | 27.561.374 | 3.754.331 | 31.315.705 |
| Egenkapital ultimo | 550.000 | 94.605.838 | 49.083.041 | 144.238.879 |

Modervirksomhedens noter

1 Personaleomkostninger

| | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------------------|------------------|
| Gager og lønninger | 1.125.521 | 1.133.414 |
| Pensioner | 465.000 | 387.000 |
| Andre omkostninger til social sikring | 30.371 | 25.709 |
| | 1.620.892 | 1.546.123 |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 2 | 2 |

2 Af- og nedskrivninger

| | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|---------------|---------------|
| Afskrivninger på materielle aktiver | 73.640 | 74.890 |
| Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver | (6.750) | 0 |
| | 66.890 | 74.890 |

3 Andre finansielle indtægter

| | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|----------------|----------------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 598.931 | 619.576 |
| | 598.931 | 619.576 |

4 Andre finansielle omkostninger

| | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|----------------|----------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 731.816 | 844.076 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 19.032 | 11.582 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 1.000 | 2.054 |
| | 751.848 | 857.712 |

5 Skat af årets resultat

| | 2022 kr. | 2021 kr. |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Aktuel skat | (434.662) | (437.049) |
| Ændring af udskudt skat | (5.163) | (2.052) |
| | (439.825) | (439.101) |

6 Materielle aktiver

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. |
|-------------------------------------|--|
| Kostpris primo | 678.974 |
| Afgange | (118.466) |
| Kostpris ultimo | 560.508 |
| Af- og nedskrivninger primo | (333.556) |
| Årets afskrivninger | (73.640) |
| Tilbageførsel ved afgange | 102.216 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (304.980) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 255.528 |

7 Finansielle aktiver

| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr. |
|-------------------------------------|---|
| Kostpris primo | 50.699.864 |
| Kostpris ultimo | 50.699.864 |
| Opskrivninger primo | 67.044.464 |
| Andel af årets resultat | 32.886.374 |
| Udbytte | (5.325.000) |
| Opskrivninger ultimo | 94.605.838 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 145.305.702 |

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 3.752 t.kr. Den samlede gæld udgør 10.980 t.kr. pr. 31.12.2022.

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 20.030 t.kr. pr. 31.12.2022.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for dattervirksomheds gæld til Realkredit Danmark. Kautionen er ubegrænset. Den samlede gæld udgør 0 kr. pr. 31.12.2022. Trækningsret på kassekredit er 1 mio.kr.

Namare ApS:

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for dattervirksomheds gæld til Jyske Realkredit. Kautionen er maksimeret til 3.627 t.kr. Den samlede gæld udgør 20.963 t.kr. pr. 31.12.2022.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for dattervirksomheds gæld til Jyske Bank. Kautionen er ubegrænset. Den samlede gæld udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2022. Trækningsret på kassekredit er 900 t.kr.

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering, og deres andel 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:

| | Brugstid |
|---|-----------------|
| | År |
| 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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 jendomme. 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 jendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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 regnskabsposter i associerede virksomheder er:

Investeringsjendomme: Investeringsjendomme 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 ejendommens 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.