

Caissa Group ApS

Høgevej 3
3400 Hillerød
CVR-nr. 28897006

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2017

Dirigent

Navn: Pernille Guld

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Caissa Group ApS
Høgevej 3
3400 Hillerød

CVR-nr.: 28897006
Hjemsted: Hillerød
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Mogens Jørgensen, formand
Søren Peter Wendt Larsen
Gudmund Tyge Korsgaard
Henrik Groos

Direktion

Søren Peter Wendt Larsen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Caissa Group ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 15.05.2017

Direktion

Søren Peter Wendt Larsen
administrerende direktør

Bestyrelse

Mogens Jørgensen
formand

Søren Peter Wendt Larsen

Gudmund Tyge Korsgaard

Henrik Groos

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Caissa Group ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Caissa Group ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i anvendt regnskabspraksis, hvor ledelsen redegør for at regnskabet ikke er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bedviste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er herudover 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 15.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Frommelt Hertz

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i besiddelse af kapitalandele i selskaber samt investering i ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2016 realiseret et underskud på 12.540 t.kr., hvilket anses for utilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af nedskrivning på 3,3 mio. kr. af selskabets ejendom i Polen. Årets resultat er yderligere påvirket af nedskrivning på 4,8 mio. kr. af selskabets dattervirksomheds ejendom i Grækenland. Egenkapitalen er herefter negativ med 100,8 mio. kr.

Ledelsen forventer at likvidere selskabet i løbet af 2017. Som følge heraf aflægges regnskabet ikke med fortsat drift for øje. Dette betyder, at selskabets aktiver og forpligtelser måles til forventede realisationsværdier. Dette har i 2016 regnskabet medført, at selskabets materielle anlægsaktiver er blevet nedskrevet til en forventet samlet realisationsværdi på 10.750 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Bruttotab		(1.298.546)	(1.003)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(3.330.000)	(10.920)
Driftsresultat		(4.628.546)	(11.923)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(5.560.098)	(3.014)
Andre finansielle indtægter	1	792.049	1.173
Andre finansielle omkostninger	2	(1.782.263)	(2.908)
Resultat før skat		(11.178.858)	(16.672)
Skat af årets resultat	3	(1.360.936)	(174)
Årets resultat		(12.539.794)	(16.846)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(12.539.794)	(16.846)
		(12.539.794)	(16.846)

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		10.750.000	14.080
Materielle anlægsaktiver	4	10.750.000	14.080
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Udskudt skat		0	1.361
Finansielle anlægsaktiver	5	0	1.361
Anlægsaktiver		10.750.000	15.441
Aktiver		10.750.000	15.441

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		126.000	126
Overført overskud eller underskud		(100.877.850)	(89.441)
Egenkapital		(100.751.850)	(89.315)
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		25.878.773	21.351
Hensatte forpligtelser		25.878.773	21.351
Bankgæld		24.343.105	24.350
Langfristede gældsforpligtelser		24.343.105	24.350
Gæld til tilknyttede virksomheder		61.227.632	59.004
Anden gæld		52.340	51
Kortfristede gældsforpligtelser		61.279.972	59.055
Gældsforpligtelser		85.623.077	83.405
Passiver		10.750.000	15.441
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	126.000	(89.441.489)	(89.315.489)
Valutakursreguleringer	0	1.103.433	1.103.433
Årets resultat	0	(12.539.794)	(12.539.794)
Egenkapital ultimo	126.000	(100.877.850)	(100.751.850)

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	792.049	781
Valutakursreguleringer	0	348
Øvrige finansielle indtægter	0	44
	792.049	1.173
	2016	2015
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	898.715	2.795
Renteomkostninger i øvrigt	0	14
Valutakursreguleringer	883.548	99
	1.782.263	2.908
	2016	2015
	kr.	t.kr.
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	1.360.936	174
	1.360.936	174
		Investe- rings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		37.044.238
Kostpris ultimo		37.044.238
Dagsværdireguleringer primo		(22.964.238)
Årets dagsværdireguleringer		(3.330.000)
Dagsværdireguleringer ultimo		(26.294.238)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		10.750.000

Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Opgørelsen til dagsværdi er foretaget på baggrund af salgs-kontrakt underskrevet i marts 2017.

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Udskudt skat kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	229.931	1.360.936
Afgange	0	(1.360.936)
Kostpris ultimo	229.931	0
Nedskrivninger primo	(229.931)	0
Valutakursreguleringer	1.103.433	0
Andel af årets resultat	(5.560.098)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	(71.563)	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtigelser	4.528.228	0
Nedskrivninger ultimo	(229.931)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:					
HS Rhodos Mede	Rhodos, Grækenland	-	100,0	(4.524.412)	254.536
Caissa Group Poland Sp Z.o.o	Szezecin, Polen	Sp Z.o.o	99,0	(23.783.565)	(1.947.153)

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Familien Skak Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkautioner overfor koncernforbundne selskabers bankgæld.

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejepantebreve nom. 47,8 mio. kr. i ejendommen samt i selskabets datterselskabet HS Rhodos Mede's ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.750 t.kr. samt 8.500 t.kr. vedrørende ejendommen i HS Rhodos Mede.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Going concern

Ledelsen forventer at likvidere selskabet i løbet af 2017. Som følge heraf aflægges regnskabet ikke med fortsat drift for øje. Dette betyder, at selskabets aktiver og forpligtelser måles til forventede realisationsværdier. Selskabets regnskabspraksis er tilpasset under hensyntagen hertil.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaverne, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Goodwill betragtes som tilhørende den selvstændige udenlandske enhed og omregnes til balancedagens kurs. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør ejendomme, der ikke længere er under udvikling.

Anvendt regnskabspraksis

Færdige investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på afkastberegning eller aktuel handelspris.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede 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 med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdien ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelse.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

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 negative kapitalandele i datterselskaber. Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til den værdi de forventes at kunne realiseres til, hvilket i al væsentlighed svarer til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.