

Årsrapport '18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. februar 2019

Michael Storgaard
Dirigent

CASA A/S Havnen 5
8700 Horsens
CVR.nr. 2920 5272

CASATM
bygger på fremtiden



Mennesker før mursten

I CASA arbejder vi for at skabe de optimale rammer for liv og interaktion mellem mennesker.

Vi udvikler, opfører og renoverer alle former for byggeri, der møder tidens og menneskers behov. Vi skaber muligheder og udfordrer forventninger. Og vi tænker hele byrummet ind, når vi bygger nyt.

Hos os kommer mennesker før mursten – i alt hvad vi laver.

Vi har kompetencer til det komplekse og store ambitioner, men ingen spidse albuer. Vores organisation er flad, indflydelsen er høj, og tonen er uformel. Vi tror på, at selv de sværeste udfordringer løses i dialog og samarbejde – og med en god portion vedholdenhed.

Vores forretning bygger på fire kerneværdier, der definerer vores handlinger og samarbejde – både internt blandt kolleger og eksternt i forhold til kunder, leverandører og alle vores andre samarbejdspartnere.

Synlighed

Tillid

Ordentlighed

Respekt

Indhold

Ledelsesberetning

RESULTATER I 2018

- 6 Udvalgte nøgletal
- 7 Højdepunkter i 2018
- 8 Beretning fra formanden
- 10 Beretning fra CEO
- 12 Geografisk overblik
- 13 Forretningsmodel
- 14 Hoved- og nøgletal
- 15 Året i tal
- 16 Finansiell beretning

VORES FORRETNING

- 19 Markedsudvikling
- 20 Vores strategi
- 22 Vores forretningsområder
- 23 Boligbyggeri
- 26 Erhvervsbyggeri / OPP
- 29 Renovering

LEDELSE OG SAMFUNDSANSVAR

- 33 Selskabsledelse
- 37 Risiko og risikostyring
- 41 Samfundsansvar
- 43 Medarbejdere
- 46 Klima, miljø og ressourcer
- 48 Lokalsamfund og byrum

Årsregnskab

- 52 Totalindkomstopgørelse
- 53 Balance
- 54 Egenkapitalopgørelse
- 55 Pengestrømsopgørelse
- 56 Anvendt regnskabspraksis
- 60 Noter til årsrapporten
- 72 Definitioner

PÅTEGNINGER

- 75 Ledelsespåtegning
- 76 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ANDRE OPLYSNINGER

- 79 Virksomhedsoplysninger
- 80 Bestyrelsens øvrige ledelseshverv



Renoveringsprojekt i Ryesgade, Aarhus

Resultater i 2018

- 6** Udvalgte nøgletal
- 7** Højdepunkter i 2018
- 8** Beretning fra formanden
- 10** Beretning fra CEO
- 12** Geografisk overblik
- 13** Forretningsmodel
- 14** Hoved- og nøgletal
- 15** Året i tal
- 16** Finansiell beretning



Udvalgte nøgletal



81

arbejdsglæde, skala 1-100
(Ennova benchmark for byggebranchen = 73)



1.751 mio. kr.

omsætning i 2018
– Stigning på +10 % ift. 2017



95%

af medarbejderne er "ildsjæle" eller
"kernemedarbejdere" (Ennova benchmark for
byggebranchen = 78 %)



314 MIO. KR.

likvide midler ultimo 2018



3,5+ MIA. KR.

ordrebeholdning ultimo 2018



+29%

vækst i antal medarbejdere ultimo 2018 vs.
ultimo 2017 (100 % vs. ultimo 2014)

335.836 M²

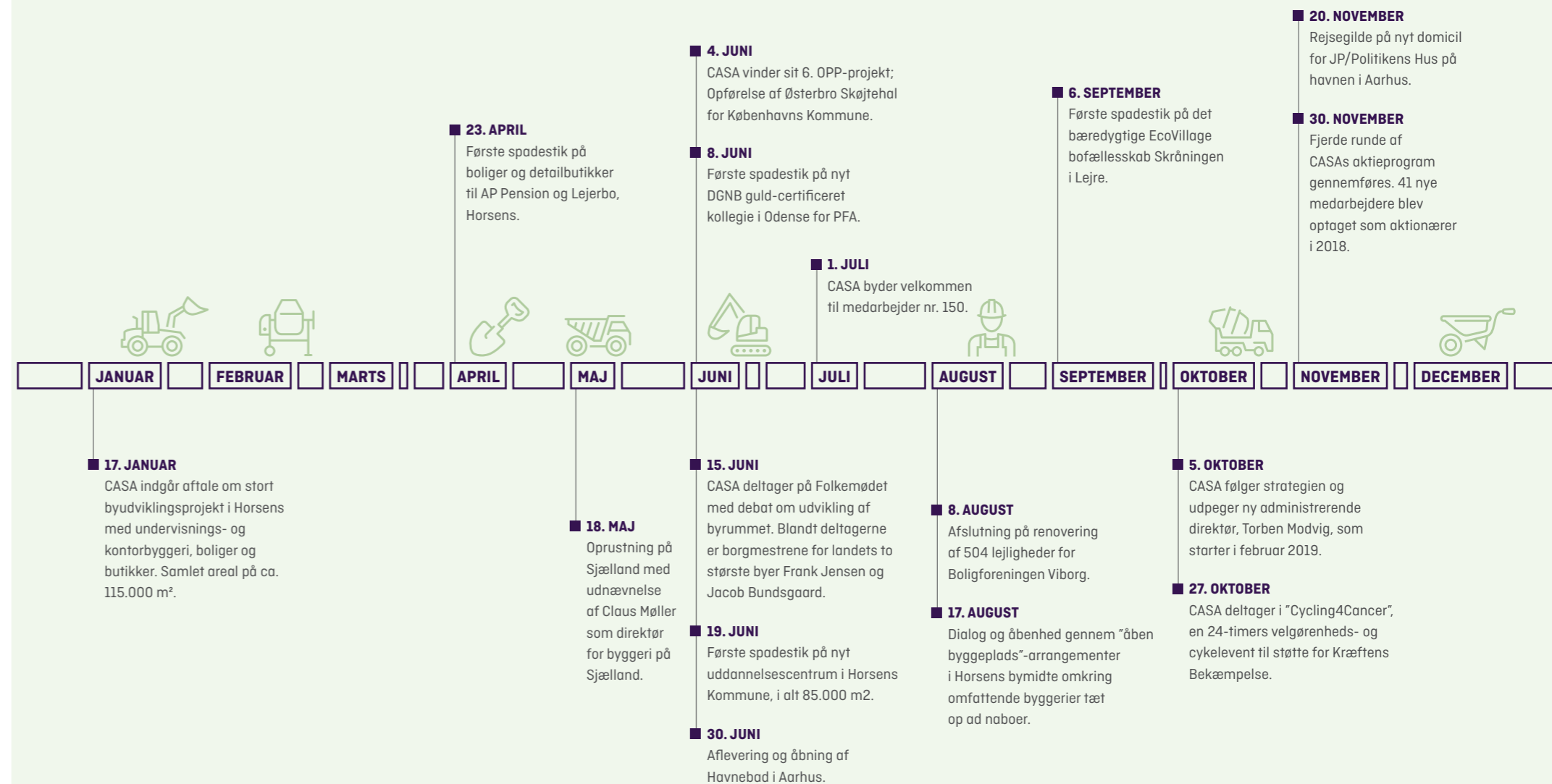
antal kvadratmeter under opførelse i 2018



4.898

følgere på LinkedIn ultimo 2018

Højdepunkter i 2018



BERETNING FRA FORMANDEN

Stærkt afsæt til fremtiden

CASA står med solide forretningsmæssige resultater, en fyldt ordrebog og en stærk organisation godt rustet til fremtiden.

I 2018 har CASA fortsat væksten og øget omsætningen med over 10 % i forhold til året før. Omsætningen og bruttofortjenesten nåede således begge rekordniveauer på henholdsvis 1.751 og 217,4 millioner kroner, mens årets resultat før skat blev 90 millioner kroner. Det er samlet set tilfredsstillende, specielt da indtjeningsmarginen i årets sidste tre kvartaler konsekvent lå over budget, og CASA i samme periode investerede i fremtidig vækst i form af nye medarbejdere, der skal varetage projekter, som først for alvor giver omsætning i de kommende år.

2018 har budt på en række nye projekter, der skal realiseres i det kommende år. Det betyder, at vi går ind i 2019 med en tilfredsstillende stor ordrebog, hvor en betydelig del af omsætningen aflejres allerede i 2019. Jeg har derfor tiltro til, at CASA kommer til at indfri den strategiske målsætning om at fordoble omsætningen i strategiperioden 2016-2020.

KOMPETENCER TIL VÆKST PÅ PLADS

Vi har i løbet af 2018 styrket organisationen og kompetenceniveauet for at være klar til at varetage det nye års mange og markante projekter. Projekterne spænder vidt fra udviklingen af en helt ny bydel på 'Trælastgrunden' i Aarhus C i tæt samarbejde

■ ■ 2018 har budt på en række nye projekter, der skal realiseres i det kommende år. Det betyder, at vi går ind i 2019 med en tilfredsstillende stor ordrebog, hvor en stor del af omsætningen aflejres allerede i 2019.

EIVIND KOLDING, BESTYRELSESFORMAND

med PensionDanmark til koncepter for nytænkende bofællesskaber som EcoVillage.

Også på OPP fronten tog vi et vigtigt skridt i det forløbne år, da vi vandt kontrakten på opførelse af Østerbro Skøjtehal med tilhørende P-hus for Københavns Kommune. Driftskontrakten løber i 24 år og varetages i partnerskab med DEAS.

Omsætningen på renoveringsopgaver har været relativt begrænset i 2018, men blev mod slutningen af året løftet ganske pænt, da vi vandt opgaven med at renovere 232 lejligheder for Boligforeningen Ringgården i Aarhus og inden da 350 lejligheder for Boligforeningen Østerbo i Vejle. I det kommende år forstærker vi indsatsen inden for renovering og udvider organisationen med særligt fokus på Hovedstadsområdet. Vi er derfor godt positioneret i forhold til at øge CASAs markedsandel på renoveringsmarkedet.

Ud over kompetenceløftet i organisationen har vi arbejdet på at styrke vores processer i alle projektets faser med henblik på at gøre byggeprocessen så effektiv og tilfredsstillende som muligt for alle byggeriets parter. Det ser vi nu resultaterne af med forbedrede afleveringsforretninger og budgetter, der holder hele vejen til mål.

DIREKTØRSKIFTE I 2019

Michael Mortensen træder efter planen og eget ønske tilbage tilbage som administrerende direktør for CASA i februar 2019. Vi har derfor ansat en ny administrerende direktør, der skal lede CASA på den næste del af rejsen. Valget er faldet på Torben Modvig, der kommer med en stor erfaring fra byggebranchen, senest fra Bonava, hvor han som administrerende direktør har stået i spidsen for aktiviteterne i Danmark og Norge.

CASA er en stærkt værdibaseret virksomhed, og vi har i rekrutteringen af den nye direktør lagt vægt på at finde et stærkt værdimæssigt match. Det er lykkedes med den nye direktør, der som CASA har bevist, at med tillid, ordentlighed og respekt kommer man langt i byggebranchen.

Bestyrelsen er imponeret over årene med Michael Mortensen ved roret som en stærk idémand og entreprenør, der dygtigt har drevet CASA til den størrelse og position, firmaet har i dag. Men tidspunktet for et skifte er rigtigt, og vi ser frem til at fortsætte samarbejdet med Michael i rollen som medejer, bestyrelsesmedlem og aktiv bidragsyder til projektudviklingen.

POSITIVE FORVENTNINGER TIL DE KOMMENDE ÅR

Den positive udvikling i 2018 på et marked i vækst forventes at fortsætte i de kommende år, dog med en let faldende tendens inden for boligbyggeri, hvor markedet for store ejerlejligheder flader ud. Afmatningen på visse dele af boligmarkedet opvejes af en gunstig udvikling inden for erhvervsbyggeri, mens renoveringsmarkedet forventes at udvikle sig stabilt i alle dele af landet.

Med den nye ledelse på plads, en stærk organisation og spændende projekter på begge sider af Storebælt ser vi frem til at fortsætte udviklingen af CASA som en toneangivende spiller i branchen.



EIVIND KOLDING
BESTYRELSESFORMAND



BERETNING FRA CEO

Mennesker før mursten

2018 har været endnu et spændende og fremgangsrigt år for CASA. En række store projekter er blevet afsluttet, og samtidig har vi netop taget første spadestik på flere markante byggerier, så ordrebogen for 2019 bringer os godt på vej mod strategiens målsætning om at fordoble omsætningen i strategiperioden 2016-2020.

Når jeg kigger mig omkring på vores kontorer i Horsens, København og på de mange byggepladskontorer, ser jeg et stort og modent firma, der har fundet sit fodfæste i den danske byggebranche som en markant spiller med sin helt egen tilgang til udviklings- og byggeprojekter.

EN UNIK OG LEVEDYGTIG FORRETNINGSMODEL

Fra en enkelt mand i 2005, da CASA blev født, til næsten 200 medarbejdere ved udgangen af 2018 har firmaet været igennem en fantastisk udvikling. Vi har valgt en forretningsmodel, hvor vi kan være kundens wingman hele vejen, fra grunden erhverves, og byggeriet designes, gennem lokalplan og finansiering og helt frem til det færdige byggeri. Det kræver stærke kompetencer på en lang række områder. Specialister i byggestyring og byggeriets fagentrepriser udgør grundstammen i vores stab. Men for at kunne føre vores kunder sikkert i mål, har vi lagt vægt på at kunne tilbyde lige så stærke kompetencer inden for alt fra jura til finansiering, økonomi, design og lokalplanlægning.

Vi har satset på at udvikle forretningen gennem tætte og langvarige relationer med investorer og bygherrer kombineret med en proaktiv tilgang til projektmuligheder. Dette konsekvente fokus har ført til endnu en rekordstor ordrebog ved indgangen til 2019 og har gjort det muligt for os at reducere afhængigheden af licitationsmarkedet inden for nybyggeri. Vores grundlæggende værdier om tillid, ordentlighed og respekt har betydet, at vi endnu aldrig har været i retssager med vores kunder, og samme værdier er med til at styrke forholdet til vores samarbejdspartnere.

Vores forretningsmodel indebærer også et fravalg af egne håndværkere. Til gengæld har vi et vidtforgrenet netværk af samarbejdspartnere og kan vælge lige netop den specialist, der passer bedst til opgaven. Forretningsmodellen, der kombinerer

udviklingsrollen og byggestyringsrollen har alt i alt vist sig at være et både levedygtigt og profitabelt alternativ til den klassiske entreprenørrolle.

ALSIDIGE PROJEKTER AFLEVERET OG IGANGSAT I 2018

I årets løb har vi fortsat det tætte samarbejde med blandt andet pensionselskaber, fonde, ejendomsselskaber og boligforeninger. Blandt årets mest markante milepæle vil jeg fremhæve første spadestik på JP/Politikens Hus' hovedsæde på havnen i Aarhus og udviklingen af havneområdet omkring Bassin 7 i Aarhus i samarbejde med Rune Kilden og BIG Arkitekter, hvor vi i juni 2018 færdiggjorde havnebadet. Projektet omfatter ligeledes 21 badehuse, der skal være med til at sikre liv og forskelligartede aktiviteter på kajen på Bassin 7 på alle tider af døgnet.

Mod slutningen af året var alle tilladelser på plads, så vi kunne tage hul på byggeriet af Skt. Helene Torv i Horsens med både butikker, restauranter, boliger, p-hus og muligvis et plejehjem. Tæt på banegården - også i Horsens - påbegyndte vi byggeriet af Campus Horsens, der om nogle år vil danne rammen om omkring 4.000 studiepladser. I København kom vi i gang med de tre næste etaper af boligbyggeriet på Enghave Brygge og fortsatte byggerierne på Sundmolen i Nordhavn.

▀ ▀ *Det høje aktivitetsniveau i byggebranchen øger presset på arbejdskraft både blandt bygherrerådgivere, byggeledere, ingeniører og håndværkere. På trods af det kan vi med glæde konstatere, at vi i 2018 er lykkedes med at tiltrække en lang række nye dygtige medarbejdere både øst og vest for Storebælt.*

MICHAEL MORTENSEN, ADMINISTRERENDE DIREKTØR

EN ATTRAKTIV ARBEJDSPLADS

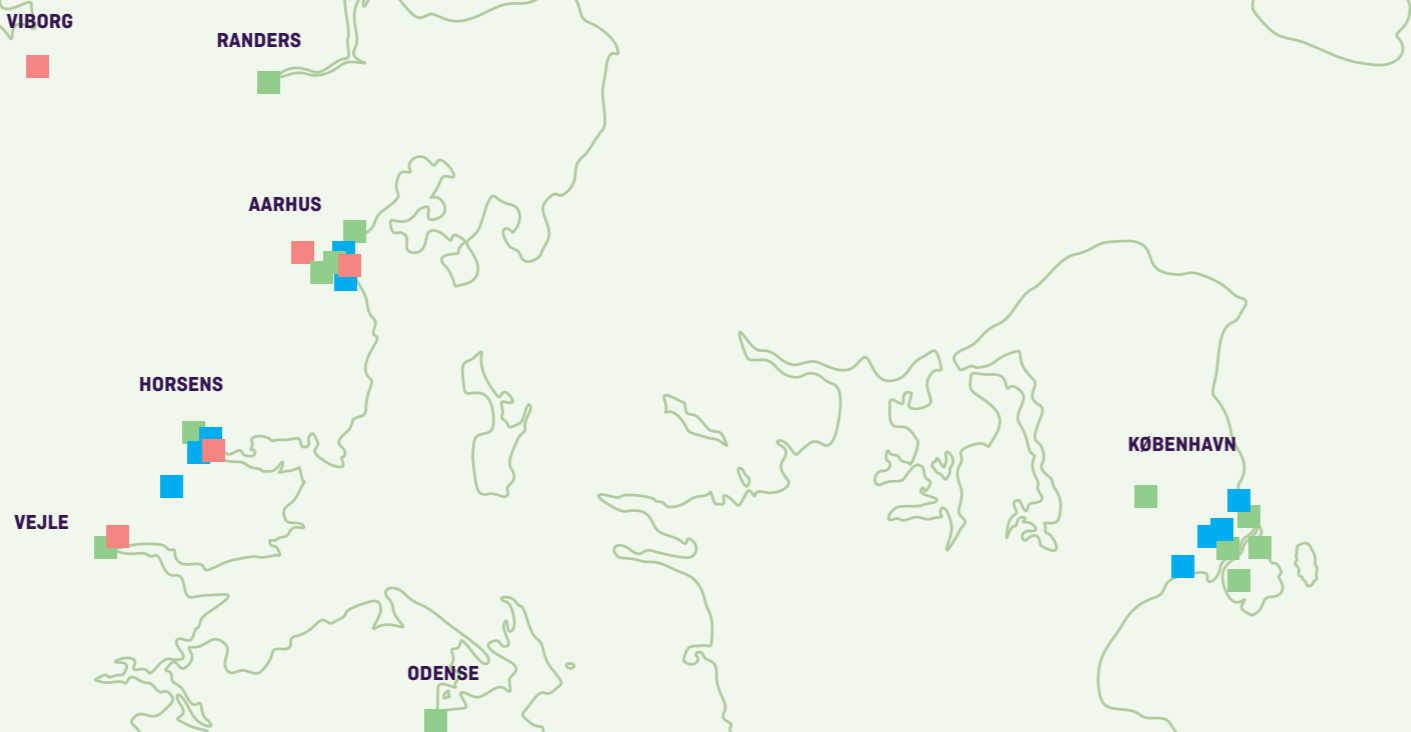
Det høje aktivitetsniveau i byggebranchen øger presset på arbejdskraft både blandt bygherrerådgivere, byggeledere, ingeniører og håndværkere. På trods af dette kan vi med glæde konstatere, at vi i 2018 er lykkedes med at tiltrække en lang række nye dygtige medarbejdere både øst og vest for Storebælt.

Det er således med sindsro, at jeg i februar 2019 overlader rospinden til CASAs nye administrerende direktør. Med Torben Modvig på plads vil jeg fremover hellige mig idé- og konceptudvikling i CASA i tæt samarbejde med kunder, medarbejdere og samarbejdspartnere. Ambitionen er fortsat at sætte dagsordenen inden for nytænkende og bæredygtigt byggeri, hvor mennesker til hver en tid kommer før mursten.

Jeg ser frem til at fortsætte samarbejdet i 2019.

MICHAEL MORTENSEN
CEO

Geografisk overblik 2018



BOLIGBYGGERI
241.355 M²
 boligbyggeri under opførelse i 2018

ERHVERVSBYGGERI
94.501 M²
 erhvervsbyggeri under opførelse i 2018

RENOVERING
78.441 M²
 bolig og erhverv under renovering i 2018

Forretningsmodel



Ressourcer

MENNESKER
 Markedets mest kompetente medarbejdere er grundlaget for vores forretning. Det er i samspillet mellem deres kompetencer, at vores forretning skabes.

KULTUR
 Vi har en flad organisation med korte beslutningsveje, stærke værdier og et dagligt drive for at finde løsninger i samarbejde og dialog.

PARTNERSKABER
 Vores produktion bygger på en skalérbar outsourcet model – og dermed på gode relationer til vores byggepartnere.

KAPITAL
 Vi finansierer vores forretning via likviditet fra driften og har desuden yderligere kreditrammer til rådighed.

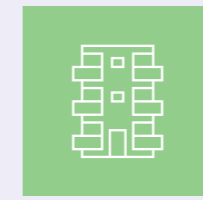
PROCESSER
 Risikoen i vores projekter minimeres ved hjælp af standardiserede processer og afprøvede løsninger.

Aktiviteter

UDVIKLING/DESIGN
 Vi genererer, udvikler og designer selv vores projekter for at sikre kvalitet, rentabilitet og bygbarhed.

OPFØRELSE
 Vores produktion sker via kompetente underentreprenører, ved brug af standardiserede løsninger og best-in-class byggestyring.

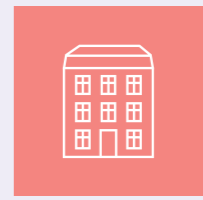
FINANSIERING/SALG
 Vi bistår – direkte eller via samarbejdspartnere – vores kunder med finansiering og afsætning af deres projekter.



BOLIGBYGGERI



ERHVERVSBYGGERI



RENOVERING

Værdiskabelse

KUNDER
 Vi opfylder vores kunders behov ved at levere vores projekter i høj kvalitet til aftalt tid og den aftalte pris.

BRUGERE
 Vi skaber de optimale rammer for liv og interaktion mellem de mennesker, der bor og arbejder i vores byggerier.

MEDARBEJDERE/PARTNERE
 Vi skaber en sikker arbejdsplads og høj arbejdsglæde for vores medarbejdere og samarbejdspartnere på vores byggerier.

SAMFUND
 Vi tænker hele byrummet og det omkringliggende samfund ind – både i byggefasen og i det endelige byggeri.

AKTIONÆRER
 Vi skaber værdi for vores ejere, herunder de mange medarbejderaktionærer, ved kontinuerligt at levere stærke økonomiske resultater.

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan virksomhedens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

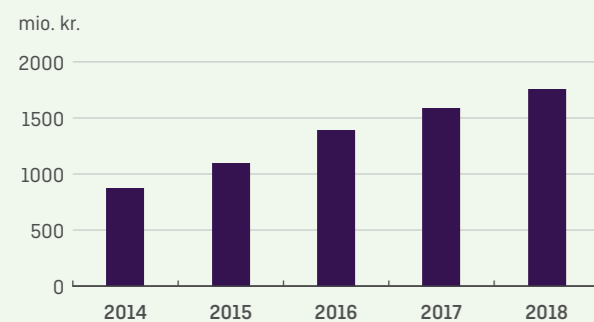
	2018	2017	2016	2015	2014
	<i>mio. kr.</i>	<i>mio. kr.</i>	<i>mio. kr.</i>	<i>mio. kr.</i>	<i>mio. kr.</i>
RESULTATOPGØRELSE					
Nettoomsætning	1.751	1.589	1.392	1.098	872
Bruttofortjeneste	217	210	133	126	84
Driftsresultat før afskrivninger (EBITDA)	88	99	54	66	44
Driftsresultat (EBIT)	86	97	53	65	44
Finansielle poster	4	5	28	21	8
Resultat før skat	90	103	81	87	52
Årets resultat	72	94	63	68	40
BALANCE					
Balancesum	1.285	834	996	500	385
Investering i materielle aktiver	-1	-2	-1	-3	-2
Egenkapital	413	341	406	98	60
Nettorentebærende gæld	-314	-201	-82	77	-13
Investeret kapital	499	403	503	132	89
Netto arbejdskapital	-194	-168	70	121	43

	2018	2017	2016	2015	2014
	<i>mio. kr.</i>	<i>mio. kr.</i>	<i>mio. kr.</i>	<i>mio. kr.</i>	<i>mio. kr.</i>
PENGESTRØMME FRA:					
- driftsaktivitet	114	278	116	13	76
- investeringsaktivitet	-1	47	47	-73	-28
- finansieringsaktivitet	0	-206	-3	-30	-18
MEDARBEJDERFORHOLD					
Antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	151	126	94	71	46
NØGLETAL					
Bruttomargin	12,4%	13,2%	9,6%	11,5%	9,6%
EBITDA margin	5,0%	6,2%	3,9%	6,0%	5,0%
Soliditetsgrad	32,2%	40,9%	39,7%	19,6%	15,6%
Forrentning af egenkapital	19,1%	25,2%	25,0%	86,1%	81,6%
Afkast af investeret kapital (ROCE)	19,1%	21,4%	16,7%	59,0%	65,9%

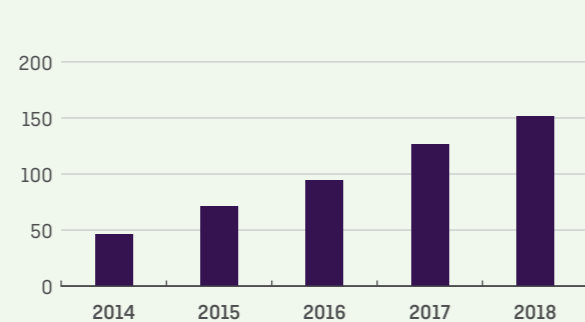
CASA overgik i 2017 til at aflægge regnskab efter den internationale standard IFRS. De anførte tal for 2016-2018 samt balanceposterne fra 2015 er udarbejdet efter IFRS-standarderne. De øvrige tal er udarbejdet efter årsregnskabsloven.

Definitioner findes på side 72.

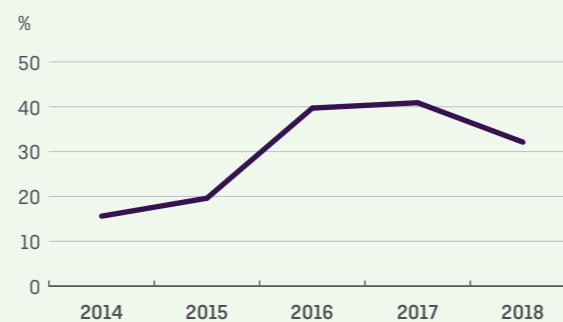
NETTOOMSÆTNING



ANTAL MEDARBEJDERE



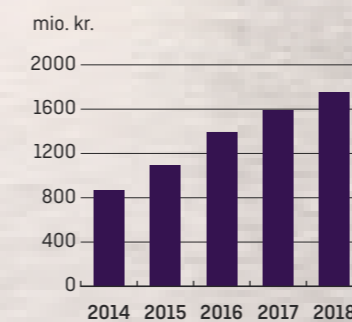
SOLIDITETSGRAD



Året i tal

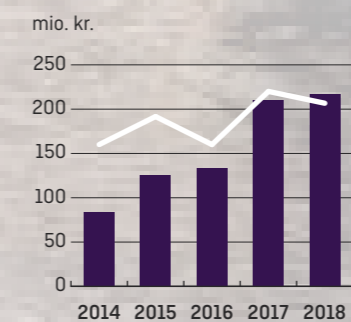
OMSÆTNING

Omsætningen steg med 10,2 % udelukkende drevet af organisk vækst. CASAs høje aktivitetsniveau indenfor boligbyggeri har været grundstenen til den stigende omsætning. Geografisk var CASAs byggeaktivitet fordelt med 47 % øst og 53 % vest for Storebælt.



BRUTTOFORTJENESTE

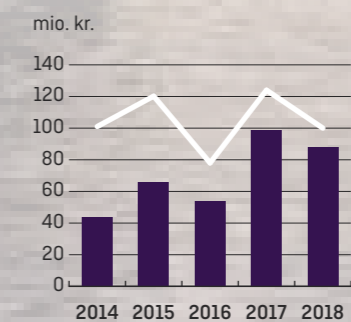
Bruttofortjenesten nåede et nyt rekordniveau på 217,4 mio. kr. uden nævneværdig indtjening fra udviklingsprojekter i joint ventures. CASA eksekverer konsekvent på sin operational excellence strategi – "The CASA Way" – og har løftet bruttomarginen fra under 10 % i 2014 til nu over 12,4 %. Det var meget få projekter i 2018, som ikke indfrie malsætningerne.



RESULTAT FØR AF- OG NEDSKRIVNINGER (EBITDA)

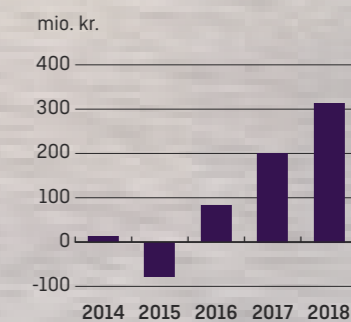
EBITDA for 2018 blev 87,7 mio. kr., hvor det største bidrag kom fra boligbyggeri.

EBITDA marginen lå for de sidste tre kvartaler af 2018 konsekvent på tilfredsstillende højt og stigende niveau.



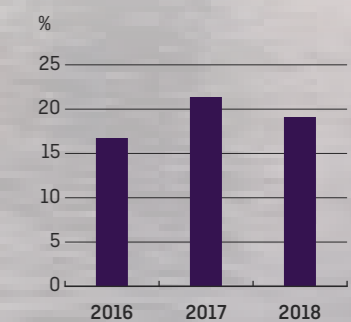
LIKVIDE BEHOLDNINGER

De likvide beholdninger nåede i 2018 et rekordniveau på 314,4 mio. kr. Det er opnået gennem tilfredsstillende pengestrømme fra drift før finansielle poster og endnu et år med positiv udvikling i nettoarbejdskapitalen.



AFKAST AF INVESTERET KAPITAL (ROCE)

ROCE i 2018 på 19,1 % svarer til de seneste tre års gennemsnit og ligger på et tilfredsstillende niveau. CASA formår dermed at løfte indtjeningen i takt med den stigende, investerede kapital.



Finansiell beretning

2018 var for CASA endnu et år præget af høj aktivitet. Vi igangsatte 20 nye projekter i løbet af 2018 til en samlet ordreværdi på 2,38 mia. kr. Omsætningen steg med 10,2 %, og bruttofortjenesten steg med 3,4 % til 217,2 mio. kr. Virksomhedens konsekvente arbejde med implementering af "The CASA Way" var med til at sikre, at CASAs bruttomargin landede på 12,4 % og dermed 1 %-point over den gennemsnitlige bruttomargin over de seneste tre år.

RESULTATET

Omsætningen blev 1.751 mio. kr., hvilket er 161,7 mio. kr. højere end året før. CASA gik ind i 2018 med en rekordstor ordrebog, der sammen med mange nye projekter i 2018 sikrede omsætningsvæksten. Opstart af en del projekter blev dog udskudt, hvorved en del af den forventede omsætning blev skubbet ind i 2019.

Forretningsområdet Boligbyggeri har haft et specielt højt aktivitetsniveau, og omsætningen steg med 19,5 % i forhold til året før. Opstart af en hel række nye projekter vest for Storebælt betød, at omsætningen her udgjorde 53 % af årets samlede omsætning.

Omkostningerne for hele året blev 152,2 mio. kr. mod 130,7 mio. kr. i 2017. Stigningen skyldtes ansættelse af flere nye medarbejdere til at håndtere det voksende antal byggeprojekter. Det gennemsnitlige antal fuldtidsansatte medarbejdere steg fra 126 i 2017 til 151 i 2018, en stigning på 19,8 %. Vi har i flere år kørt et effektivt onboarding program for nye medarbejdere. Programmet

har gjort det muligt for os at modtage det accelererende antal nye medarbejdere, der hurtigt er kommet ind i arbejdsgangene og har bidraget til vores forretning.

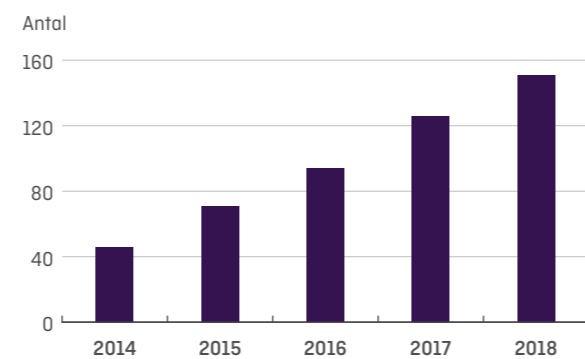
Som projektvirksomhed medfører et stigende antal medarbejdere øgede omkostninger, før indtjeningen aflejres. Udskydelse af projektopstart på flere byggeprojekter fører tilsvarende til en relativt højere omkostningsandel.

For 2018 udgjorde resultatet før afskrivninger (EBITDA) 87,7 mio. kr. mod 98,6 mio. kr. i 2017. Det lavere resultat i forhold til året før kan primært henføres til, at vi i 2018 ikke havde tilsvarende indtjening fra udviklingsprojekter i joint ventures samt nedskrivning på få, enkeltstående projekter og udskydelse af opstarten på (allerede bemandede) projekter.

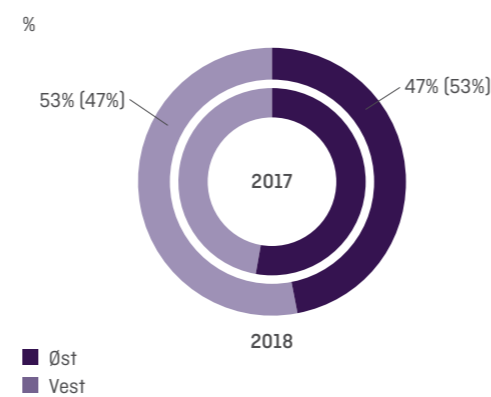
Afskrivninger var uforandret 1,3 mio. kr. i 2018, og de finansielle poster udgjorde en nettoindtægt på 3,6 mio. kr. mod 5,2 mio. kr. i 2017.

Resultatet før skat blev således 90,0 mio. kr. mod 102,5 mio. kr. i 2017. Skat af årets resultat udgør 17,9 mio. kr. i 2018 mod 8,8 mio. kr. året før. Den højere skatteprocent i 2018 i forhold til 2017 skyldes, at CASA i 2018 ikke havde en tilsvarende andel ikke skattepligtige indtægter, herunder fra joint ventures.

GENNEMSNITLIGT ANTAL FULDTIDSMEDARBEJDERE



FORDELING AF OMSÆTNING ØST/VEST



FINANSIEL POSITION OG CASH FLOW

CASAs pengestrømme fra driftsaktiviteter for 2018 var 114,3 mio. kr. (2017: 278,4 mio. kr.). Virksomhedens fokuserede arbejde med at optimere arbejdskapitalen betød, at CASA også i 2018 bandt færre likvider i arbejdskapital. Nettoarbejdskapitalen faldt således med 24,5 mio. kr.

Som følge af årets resultat samt den positive udvikling i nettoarbejdskapitalen, var CASAs likviditet 31. december 2018 rekordhøj og udgjorde 314,4 mio. kr. Kombineret med kreditrammer hos CASAs bankforbindelse betyder det, at virksomheden går ind i 2019 med særdeles stærke likviditetsreserver.

CASAs samlede balance steg med 451 mio. kr. og udgjorde ultimo 2018 1.285 mio. kr. Den højere balance skyldes primært det stigende aktivitetsniveau i andet halvår af 2018 og deraf stigende debitorer samt igangværende arbejder.

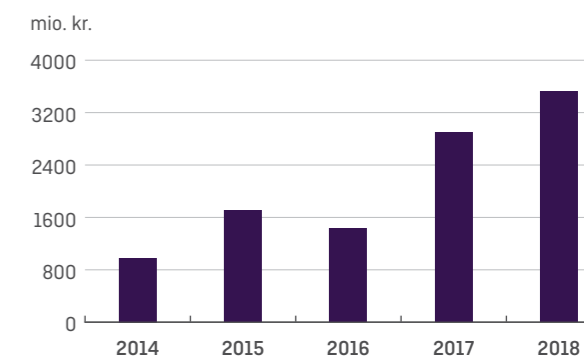
Forrentning af investeret kapital lå på et tilfredsstillende niveau og udgjorde 19,1 % mod 21,4 % i 2017.

Egenkapitalen ultimo året udgjorde 413,0 mio. kr. mod 340,9 mio. kr. året før. Som følge af stigningen i igangværende arbejder og dermed balancen, havde CASA en soliditet på 32,2 % ultimo 2018 mod 40,9 % ultimo 2017.

FORVENTNINGER TIL 2019

CASA går ind i 2019 med en rekordstor ordrebeholdning på 3,5 mia. kr. sammenlignet med 2,9 mia. kr. ved begyndelsen af regnskabsåret. 65 % af ordrebeholdningen forventes udført i 2019. Kombineret med en stadig stærk pipeline samt høj kunde- og medarbejdertilfredshed forventer CASA i 2019 en særdeles pæn vækst i omsætningen. Det forventes ligeledes, at driftsindtjeningen i 2019 vil ligge en del over det realiserede i 2018.

ORDREBOG



Vores forretning

- 19 Markedsudvikling
- 20 Vores strategi
- 22 Vores forretningsområder
- 23 Boligbyggeri
- 26 Erhvervsbyggeri / OPP
- 29 Renovering

Markedsudvikling

Fortsat vækst i boligbyggeriet med fokus på menneskers behov

Boligen er og har altid været én af de allermest basale forudsætninger for menneskers tryghed og livskvalitet. Tilflytningen til de større byer har været markant i en årrække, og der er intet, der tyder på, at byernes tiltrækningskraft formindskes i de kommende år. Behovet for boliger er derfor stigende, og analyser fra DI Byg spår vækst i boligbyggeriet også i de kommende år, omend i et lidt lavere tempo end det vi har oplevet i de foregående år.

Men krav og ønsker til boligen ændrer sig over tid.

I dag bor der i op mod halvdelen af de danske husstande kun én voksen. Tendensen kalder på nytænkning af den måde, vi udformer boliger og byrum på. Single-husstandene har de samme krav til attraktive beliggenheder og omgivelser, men har behov for færre kvadratmeter og en husleje, der kan betales af en enkelt indkomst. Rigide regler for boligens størrelse i de større byer trænger således til et eftersyn, så boligmarkedet i højere grad kommer til at tilgodese den måde, den moderne danske befolkning ønsker at bo.

Når flere bor alene, bliver behovet for fællesskaber samtidig større. Efterspørgslen efter bofællesskaber og forskellige kollektive boformer er i disse år stærkt stigende og bunder i et ønske om at få et stærkt socialt liv og netværk i nærmiljøet.

I CASA går vi gerne forrest i udviklingen af nye koncepter for alternative og fællesskabsbaserede boformer. I samarbejde med EcoVillage har CASA eksempelvis i 2018 deltaget i udviklingen af et koncept for bofællesskaber og øklandsbyer i hele Danmark med fokus på fællesskabet, fællesspisning, delebilsordninger og bæredygtighed. Alle EcoVillage byggerier opføres bæredygtigt og miljøcertificeres med DGNB Guld eller en svanemærkning. Det

første byggeri er under opførelse i Lejre ved Roskilde, og der er pt. planlagt yderligere fem byggerier.

BÆREDYGTIGE ERHVERVSBYGGERIER VINDER FREM

Konjunkturanalyser fra både Dansk Industri og Dansk Byggeri forudser, at den positive udvikling i erhvervsbyggeriet fortsætter i de kommende år. Efter flere år med stabil økonomisk vækst og fortsat udsigt til højkonjunktur har virksomhederne mod på at udvide og bygge nyt. Samtidig er kapaciteten af de nuværende erhvervsbyggerier mange steder tæt på at være fuldt udnyttet.

Som i boligbyggeriet stiller nutidens og fremtidens produktions- og arbejdsformer nye krav til bygningernes udformning og indretning. Sideløbende hermed vokser erhvervslivets interesse for at skabe bæredygtige byggerier, der begrænser energi- og ressourceforbrug, mindsker miljøpåvirkninger i hele bygningens livscyklus og skaber et godt, sundt og produktivt indeklima for det moderne arbejdsliv.

I slutningen af 2018 blev CASA udvalgt til at deltage i anden runde af FN's innovationsprogram – SDG (Sustainable Development Goals) Accelerator – der har fokus på at udvikle nye kommercielle løsninger, der bidrager til at opfylde FN's 17 verdensmål for bæredygtig udvikling. CASA er udvalgt som én af 18 danske virksomheder og skal specifikt bidrage til at skabe nye koncepter for fremtidens bæredygtige byer og byggeri.

RENOVERINGSMARKEDET UDVIKLER SIG STABILT

De seneste års høje aktivitetsniveau inden for nybyggeri har lagt en vis dæmper på markedet for bygningsrenovering. På trods af dette forudser Dansk Byggeri, at renoveringsmarkedet i de kommende år vil udvikle sig stabilt båret frem af behovet for renove-



©Kelsey Chance, Unsplash

ring af de mange almenyttige boliger opført i 60'erne og 70'erne. Dansk Byggeri forventer således en årlig vækst på omkring to procent inden for renovering og vedligeholdelse i de kommende år.

I CASAs strategi for perioden 2016-20 er renovering udpeget som et vækstområde og som et vigtigt forretningsområde på linje med nybyggeri inden for bolig og erhverv. Renovering vil derfor fortsat være et fokusområde i det kommende år, ikke mindst i Hovedstadsområdet.

Et af årets markante renoveringsprojekter er ombygning og fornyelse af 350 familieboliger i syv boligblokke for Boligforeningen Østerbo i Vejle. Målet med den omfattende fornyelse af boligerne er at skabe en højere boligstandard og komfort for den enkelte beboer. Projektet fortsætter i 2019, hvor også en omfattende renovering for Boligforeningen Ringgården i Aarhus sættes i gang og er med til at befæste renovering som et solidt forretningsben i CASA.

Vores strategi

CASA ønsker at være den mest løsningsorienterede aktør i den danske byggebranche, førstevalget for professionelle bygherrer inden for udvikling, opførelse og renovering af fast ejendom og den foretrukne arbejdsplads for de dygtigste medarbejdere i branchen. Det er CASAs strategiske ambition i en nøddeskal.

Vores 'CASA 2020' strategi blev udarbejdet i 2016, efter CataCap i 2016 overtog aktiemajoriteten i CASA A/S. Målet med strategien er at fordoble omsætningen frem mod 2020, styrke CASAs position inden for helhedsløsninger til både nybyggeri og renovering samt sikre en langsigtet, stabil indtjening. Med udgangen af 2018 er vi godt på vej mod at realisere målsætningen.

VI BYGGER PÅ FREMTIDEN MED TILLID, ORDENTLIGHED OG RESPEKT

CASA blev grundlagt i 2005 på et fundament af godt håndværk, ordentlighed og entreprenørånd. Vores 2020-strategi bygger videre på det solide grundlag og definerer en klar spillebane for CASAs forretning. Vores primære fokus er end-to-end løsninger, der omfatter udvikling, design, finansiering og opførelse af større erhvervs- og boligprojekter for institutionelle investorer, private developers og offentlige interessenter.

Vi bygger og renoverer over hele landet og ønsker at skille os ud som den mest løsningsorienterede, fleksible og agile aktør i den danske byggebranche – med korte beslutningsveje, høj tilgængelighed og et fast fokus på altid at løse udfordringer i samarbejde og dialog.



Udvalgte indsatser og resultater i 2018

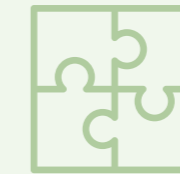


MENNESKER OG KULTUR

Medarbejderne er grundlaget for CASAs forretning, og vores vækstambition står og falder med evnen til at rekruttere, fastholde og udvikle de bedste medarbejdere i branchen.

I 2018

- bød vi velkommen til 29 nye medarbejdere og "velkommen hjem" til 10 tidligere medarbejdere. Det gav en samlet vækst i medarbejderantallet på 29 % i forhold til ultimo 2017
- lå arbejdsglæden i CASA med en score på 81 væsentligt over gennemsnittet for branchen og det danske arbejdsmarked som helhed
- deltog alle CASA-medarbejdere i workshops, hvor vi sammen satte fokus på vores kerneværdier synlighed, tillid, ordentlighed og respekt
- afholdt vi 30 kursusdage, og hver medarbejder havde i gennemsnit 3,5 dage med videreuddannelse.



HELHEDSLØSNINGER

CASAs kerneforretning er store udviklingssager, hvor vi bringer alle vores kompetencer i spil og i samarbejde med vores kunder og andre interessenter løser komplicerede opgaver med mange elementer.

I 2018

- indgik vi en trepartsaftale med PensionDanmark og Ferguson plc (som tidligere grundejer) om udviklingen af et område i Aarhus C til en helt ny bæredygtig bydel med ca. 70.000 m² nye boliger og erhverv
- tog vi sammen med bl.a. AP Pension, Lejerbo og VIA første spadestik på to store byudviklingsprojekter, der skaber nye kraftcentre for uddannelse, bolig og detailhandel i hjertet af Horsens
- indgik vi i joint venture med DEAS en OPP-aftale vedrørende opførelse og drift af Østerbro Skøjtehal. Det er CASAs sjette OPP-aftale.



THE CASA WAY

Evnen til at vurdere og håndtere risici gør forskellen på succes og fiasko i udvikling og opførelse af byggeri. Vi har derfor konstant fokus på at styrke operational excellence og udføre effektiv risikostyring i alle projektets faser.

I 2018

- udvidede vi vores katalog af faste og standardiserede CASA-processer, der er med til at øge bygbarheden og robustheden i vores projekter
- gennemførte vi workshops med hele vores byggeorganisation og etablerede nye kompetencecentre, der styrker vores projektering og indkøb på kritiske områder
- indførte vi nye digitale værktøjer til mere effektiv og fejlfri projektering
- deltog medarbejderne i et stort vidensdelingsprojekt, hvor erfaringer og faldgruber på alle fagområder blev opsamlet og dokumenteret.



RENOVERING

Det danske marked for renovering er lige så stort som markedet for nybyggeri, men mindre konjunkturfølsomt. Øget fokus på renovering skal dermed både sikre vækst og reducere makroøkonomiske risici.

I 2018

- afsluttede vi CASAs hidtil største renoveringsprojekt bestående af 504 lejligheder fordelt på 20 boligblokke til aftalt tid, kvalitet og økonomi – og til både bygherrens og beboernes tilfredshed
- har vi opbygget en referenceliste, der dokumenterer kvaliteten af vores entreprisestyring også i renoveringssager og giver adgang til udbud af store renoveringsprojekter
- påbegyndte vi renoveringen af 350 lejligheder på samlet > 30.000 m² for Boligforeningen Østerbo i Vejle
- vandt vi renoveringen af 232 lejligheder med tilhørende opførelse af 93 nye ungdomsboliger for Boligforeningen Ringgården i Aarhus.

Vores forretningsområder

CASAs kerneforretning omfatter udvikling, design, opførelse og renovering af større bolig- og erhvervsbyggerier i totalentreprise.

VORES FORRETNINGSOMRÅDER ER

- **Boligbyggeri** i form af lejligheder og rækkehuse
- **Erhvervsbyggeri** såsom kontordomiciler, uddannelsesinstitutioner, logistikcentre og detail. Dette forretningsområde omfatter også vores Offentlige-Private-Partnerskaber (OPP)
- **Renovering** af boliger og erhverv

I 2018 var boligbyggeriet vores største forretningsområde og udgjorde 72 % af totalomsætningen. Boligbyggeriets andel af den samlede forretning forventes i overensstemmelse med ambitionen at falde i de kommende år, blandt andet som følge af et øget strategisk fokus på renoveringsmarkedet. Denne forventning understøttes af den nuværende sammensætning af CASAs ordrebog.

Boligbyggeri

Der har siden 2013 været kraftig vækst i boligbyggeriet i Danmark, og væksten forventes ifølge konjunkturanalyser fra Dansk Byggeri og Dansk Industri at fortsætte i 2019-20 drevet af et fortsat behov for flere boliger i de større byer. Det forventes dog, at væksten i boligbyggeriet vil være en smule lavere i 2020 end de forudgående år.



BOLIGBYGGERI

For CASA har aktiviteterne indenfor boligbyggeri i 2018 særligt været centreret i hovedstaden med omfattende lejlighedsbyggeri på Enghave Brygge, i Nordhavnen, på Amager og i Ørestaden samt i Aarhus. 2018 var dog også året, hvor CASAs byggeri af lejligheder for alvor tog fart udenfor landets to største byer med nye boligprojekter i Odense, Vejle, Horsens og Randers.

GOD AKTIVITET I UDVIKLINGSAFDELINGEN

CASAs vækst indenfor boligbyggeriet er drevet af solidt arbejde i virksomhedens projektudviklingsafdeling. I juni 2018 kunne CASA offentliggøre et kommende samarbejde med PensionDanmark om at udvikle en ny bæredygtig bydel omkring Daugbjergvej i Aarhus C. Den nye bydel kommer til at bestå af et gennem-

tænkt byrum med ca. 70.000 m² bæredygtige livsstilsboliger og erhvervsbygninger placeret tæt på midtbyen, Ceres Byen og det fornyede Godsbanearreal.

Det gode byrum er en mærkesag for CASA, og vi ønsker at sikre liv og muligheder for menneskers samværd også i det sociale rum mellem husene. Byrummet og -livet er en dagsorden, der har medvind, og vi er glade for at være med til at sætte fokus på byrummets betydning for menneskers trivsel og for byområdets attraktivitet og værdi.



CASES

Karrébyggeriet Trianglen i Aarhus

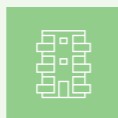
CASA har sammen med to grundejere langs Søren Frichs Vej, A. Hertzums Vej og H.C. Tvenges Vej i Aarhus udviklet projektet Trianglen, som omfatter 367 lejligheder. Boligerne varierer i størrelse med en del under 50 m² til "studieboliger" og en stor del mellem 50 og 80 m², der er designet, så de både kan bruges som familieboliger og deleboliger. Alle lejligheder har en imponerende loftshøjde på ca. 2,8 m. I tagplan etableres fem orangerier som fællesareal. I projektet indgår også en dagligvarebutik og en række cafeer og mindre detailforretninger. I alt opføres ca. 29.500 m² bruttoetageareal, fordelt med ca. 2.000 m² erhverv og ca. 27.500 m² boliger, der afleveres til en række investorer i løbet af 2019.

Øko-bofællesskabet Skråningen i Lejre

Nye boformer med fokus på fællesskab er i løbet af de sidste år blomstret op rundt i landet. Tal fra Danmarks Statistik viser, at antallet af voksne, der bor i "andre husstande bestående af flere familier", er steget med 45 procent i løbet af de seneste 10 år. CASA er en del af denne udvikling og har indgået aftale med EcoVillage om at udvikle en række bæredygtige bofællesskaber og økolandsbyer i hele Danmark med fokus på fællesskab, fællesspisning, delebilsordninger og svanemærkede materialer.

EcoVillage Skråningen i Lejre er i øjeblikket under opførelse og kommer til at bestå af 46 lavenergiboliger i varierende størrelser samt et fælleshus på 600 m².

De anvendte materialer til byggeriet er velafprøvede, bæredygtige og lokalt producerede. Byggeriet er modulopbygget og produceret i Danmark. Der er planlagt yderligere fem bofællesskaber i samarbejde mellem CASA og EcoVillage.



BOLIGBYGGERI

Kollegie for PFA

Odense Kommune er ligesom mange andre kommuner i gang med at udvikle havneområdet ved at opføre erhverv og boliger og dermed skabe mere liv. Således opfører CASA i øjeblikket et stort nyt kollegie med plads til 300 studerende for PFA omkring Odense Havn.

Visionen for kollegiet er, at det ikke blot skal være et sted at bo, men et sted, hvor de studerende kan leve livet i fællesskab med andre studerende. Arkitekturen understøtter derfor samvær og daglige sociale aktiviteter, som de studerende kan engagere sig i. Kollegiet skal ligeledes bidrage til et aktivt byliv i lokalområdet.

CASA og PFA har i projektet fokus på ikke bare den sociale, men også den miljømæssige bæredygtighed, og byggeriet certificeres derfor til DGNB Guld.



PFA-kollegiet, Odense



■ ■ *Efter mange år i branchen som udførende håndværker og byggeleder selv, er det tydeligt at se kvaliteten, når den er der. Her er ikke pyntet på håndværket, her er håndværket i orden. Byggeledelsen er i samarbejde med entreprenørerne lykkedes med at aflevere byggeriet til tiden i en høj kvalitet og på det nærmeste mangelfrit.*

FLEMMING BÆK ENGELHARDT, ADMINISTRERENDE DIREKTØR I TOPDANMARK EJENDOMME

CASES



BOLIGBYGGERI

Karrébebyggelse i Ørestaden

Byggeriet af 234 lejligheder for Topdanmark fortsatte på fuld kraft i 2018, og i slutningen af året kunne CASA levere 89 af lejlighederne til en tilfreds bygherre.

Lejlighederne ligger ud til Amager Fælled, og der er fuld parkeringskælder under terræn. Fællesarealer og gårdhaver er etableret som lægivende uderum, mens boligernes placering er orienteret i forhold til sol/lysindfald og udsigten over det åbne landskab.

Stram tidsstyring, god dialog og løbende forventningsafstemning med både bygherre og underentreprenører har sikret tilfredshed hos bygherren og et gennemsnitligt antal mangler på bare 0,19 pr. lejlighed.

Erhvervsbyggeri og Offentligt Private Partnerskaber

2018 var præget af både udvikling, igangsætning, opførelse og aflevering af større erhvervsbyggerier i CASA. Som eksempler har vi i 2018 taget første spadestik på et helt nyt uddannelsesområde i Horsens på 85.000 m², fejret rejsegilde på et nyt domicil til JP/Politikens Hus på Sydhavnen i Aarhus og afleveret havnebadet ligeledes i Aarhus.

Et kompetent tilbudsteam med udviklingsafdelingen i spidsen kunne i juni offentliggøre, at CASA fra 2019 skal opføre en ny skøjtehal for Københavns Kommune.

Østerbro Skøjtehal opføres og drives som et Offentligt Privat Partnerskab (OPP), og Københavns Kommune har valgt, at ejendomsforvaltningsselskabet DEAS og CASA skal stå for opførelse samt efterfølgende indvendigt og udvendigt vedligehold af skøjtehallen, mens Københavns Kommune står for finansiering og daglig drift. Der er lagt særlig vægt på at skabe et socialt hus, der appellerer bredt til foreningslivet, til unge og gamle, familier samt klubmedlemmer, der dyrker kunstskalet og ishockey.

Generelt forventes markedet for erhvervsbyggeri at vokse i de kommende år. En længere periode med højkonjunktur, vækst i privatforbruget og investeringer samt udsigt til vækst i eksporten giver basis for kapacitetsudvidelser og dermed fremgang for erhvervsbyggeriet.

Denne tendens kan også aflæses i CASAs omsætning på erhvervsbyggeri, der steg med 34 % fra 2017 til 2018 og forventes at stige yderligere i de kommende år.



ERHVERVSBYGGERI



◀ ▶ *Sjældent har vi mødt mere effektive og kompetente mennesker. I er tilmed tålmodige og lyttende, når vi kommer med nye forslag. Vi har oplevet et helt fantastisk samarbejde.*

STIG KIRK ØRSKOV, ADM. DIREKTØR I JP/POLITIKENS HUS

CASES



ERHVERVSBYGGERI

Nyt domicil for JP / Politikens Hus

I starten af 2018 gik CASA i jorden med opførelse af nyt domicil for JP/Politikens Hus på havnen i Aarhus.

Byggeriet på i alt 8.500 m² er tegnet af Henning Larsen Architects. CASA står for projektudvikling og totalentreprisen. Byggeriet skal efter planen stå færdigt i efteråret 2019.

Visualisering af Østerbro Skøjtehal.

CASES

OPP-projekterne Langelands Plads + Østerbro Skøjtehal

I 2018 vandt CASA sit 6. OPP projekt, Østerbro Skøjtehal for Københavns Kommune. Den endelige projektering pågår i øjeblikket, og planen er at starte byggeriet midt i 2019.

CASA har desuden i et tæt OPS-samarbejde med Frederiksberg Kommune arbejdet på opførelsen af et nyt underjordisk p-anlæg i kombination med et rekreativt og attraktivt byrum på Langelands Plads.

At bygge en P-kælder i hjertet af Frederiksberg med boliger hele vejen rundt om byggepladsen stiller store krav til kommunikationen med naboerne. I samarbejde med Frederiksberg Kommune har byggeledelsen på projektet derfor af flere omgange inviteret naboerne til at komme forbi for at se og høre om byggeriet. Samtidig har borgerne løbende kunnet læse om byggeriets fremdrift på kommunens hjemmeside.

Projektet afsluttes medio 2019, hvor borgerne på Frederiksberg kan tage 200 nye parkeringspladser og et helt nyt byrum med soppebassin, hyggekrege med bænke og legeplads i brug.



ERHVERVSBYGGERI

Havnebadet Aarhus

Op til sommerferien 2018 blev det nye store havnebad indviet i Aarhus til stor begejstring for både aarhusianere og besøgende. Det er verdens største havnebad med havvand og har plads til i alt 650 besøgende på én gang. CASA har udviklet og opført havnebadet i tæt samarbejde med Aarhus Kommune, Salling Fondene samt arkitekterne bag, Bjarke Ingels Group.

VIA / Campusgrunden Horsens

Horsens bymidte gennemgår i disse år en banebrydende udvikling, hvor eksisterende bydele udbygges og tilpasses tidens og menneskers behov. CASA udvikler blandt andet et stort område overfor banegården, som om nogle år kommer til at huse mere end 4.000 studerende, når VIA University College, Innovationshuset, Social- og Sundhedsskolen og udviklings- og rådgivningsvirksomheden Inero alle flytter ind i nye bygninger for blandt andet at opnå synergi på tværs af faggrupper. CASA udvikler og opfører det 85.000 m² store område i tæt samarbejde med de fire bygherrer og Horsens Kommune.



Renovering

Omsætningen i forretningsområdet renovering faldt i 2018 sammenlignet med 2017. Det skyldes først og fremmest afslutningen af to store renoveringssager omkring årsskiftet 2017/18, og at et nyt stort renoveringsprojekt i 2018 måtte udskydes i en periode efter fund af asbest i byggeriet. Til gengæld er CASAs ordrebeholdning inden for renovering med udgangen af 2018 rekordstor efter tildelingen af to kontrakter om totalrenovering af mere end 580 boliger.

Renovering er et vigtigt, strategisk fokusområde for CASA. Som i den øvrige del af forretningen har vi særligt fokus på større projekter, hvor vi til fulde kan udnytte vores erfaring med entrepriserstyring og samarbejde med underleverandører kombineret med målrettede kompetencer inden for renovering. Vi ser et stort potentiale ikke mindst inden for modernisering af almene boliger, og med sager afsluttet i 2017/2018 har vi opbygget en referenceliste og erfaringsbase, der giver god adgang til udbud i dette segment.

Vi forventer derfor stigende aktivitet i forretningsområdet og vil i det kommende år forstærke indsatsen og styrke organisationen med særligt fokus på Hovedstadsområdet for dermed at være gearet til at løfte CASAs markedsandel på renoveringsmarkedet.

■ ■ *CASA har igennem hele renoveringsprojektet i vores boligforening ageret yderst professionelt, og jeg har oplevet samarbejdet og dialogen med CASAs byggeledelse meget konstruktiv og åben. CASA har taget ejerskab, og udfordringer er løst i fællesskab med en positiv og fleksibel tilgang til de forandringer, der har været undervejs i projektet med god indsigt i blandt andet bygbarhed og løsningsmodeller.*

FINN ABILDTRUP DALGAARD, BYGGECHEF, BOLIGSELSKABET VIBORG



RENOVERING

STORT RENOVERINGSPROJEKT I AARHUS

I slutningen af 2018 kunne CASA offentliggøre et kommende stort renoveringsprojekt i Aarhus for Boligforeningen Ringgården. Renoveringen starter i begyndelsen af 2019 og omfatter 232 boliger, der skal have udskiftet køkkener, baderum, vinduer og døre samt installeret elevatorer og ventilation. Samtidig etableres 93 nye tagboliger med terrasser og fælles opholdspladser. CASAs projektteam har særligt fokus på at sikre løbende information til og samarbejde med de involverede beboere.



Houkærvenget, Viborg.



Ryesgade i Aarhus.

CASES

Ryesgade i Aarhus, restauration med respekt for den oprindelige arkitektur

CASA renoverede i 2018 en gammel byejendom midt på gågaden i Aarhus. Den gamle bygning er fra 1885, og arbejdet med renoveringen blev gennemført med respekt for den oprindelige arkitektur. Det foregik i tæt samarbejde og dialog med bygherren for at sikre løbende afklaring af de spørgsmål, der uvægerligt vil opstå, når en godt 130 år gammel ejendom gennemgribende renoveres efter høje standarder.

Under arbejdet med at etablere tre nye lejligheder og ny butik i stueplan og baggård blev der lavet en helt ny tagkonstruktion med naturskifer, zinkbeklædte kviste samt ventilationsanlæg. I butikken i stueplan blev de bærende vægge erstattet med stålkonstruktioner for at skabe så store lokaler som muligt.

Moldeparken Vejle

I juni 2018 indgik CASA aftale med Boligforeningen Østerbo i Vejle om renovering af 350 familieboliger fordelt på 7 boligblokke med i alt 35 opgange. Etageboligbebyggelsen fra 60'erne og 70'erne består af 5 etager med fuld kælder. Målet for renoveringen er at skabe en samlet bebyggelse med højere boligstandard og komfort for den enkelte beboer og med særligt fokus på bedre tilgængelighed inde og ude. Løbende dialog med de berørte beboere er højt prioriteret af CASA i samarbejde med boligforeningen.

Modernisering af 504 boliger Viborg

504 tilfredse lejere på Houlkærvej i Viborg kunne i 2018 glæde sig over, at renoveringen af deres lejligheder var færdig. Projektet har strakt sig over en treårig periode, omfattede renovering af 20 blokke i tre etager, ny kloakering og fornyelse af udearealerne samt opførelse af et nyt fælles aktivitetshus.

CASA havde et team på 7 mand fast i Viborg til at sørge for, at arbejdet skred planmæssigt frem, men også for at sikre den gode dialog med beboerne.



RENOVERING



Ryesgade, Aarhus.

Ledelse og samfundsansvar

- 33 Selskabsledelse
- 37 Risiko og risikostyring
- 41 Samfundsansvar
- 43 Medarbejdere
- 46 Klima, miljø og ressourcer
- 48 Lokalsamfund og byrum

CASAs ledelse fra venstre: Michael Mortensen (CEO), Michael Storgaard (Jura, HR og Kommunikation), Claus Møller (Byggeri Sjælland), Peter Rosengreen (COO, Byggeri Jylland/Fyn), Kim Balle (CFO).

Selskabsledelse

CASAs bestyrelse og direktion overvåger løbende virksomhedens ledelsesstruktur og kontrolsystemer for at sikre, at de er betryggende og effektive. Ledelsesopgaverne er baseret på selskabsloven, årsregnskabsloven, selskabets vedtægter samt bestyrelsens og direktionens forretningsorden.

DVCA'S RETNINGSLINJER

CASA er delvist ejet af kapitalfonden CataCap og følger derfor brancheforeningen DVCA's (Danish Venture Capital and Private Equity Association) retningslinjer for ansvarligt ejerskab og god selskabsledelse. Bestyrelsen og direktionen har på den baggrund etableret interne procedurer for at sikre aktiv, sikker og værdiskabende ledelse. På bestyrelsesniveau omfatter de faste procedurer blandt andet en månedlig rapportering på alle relevante økonomiske og finansielle parametre samt løbende rapportering på virksomhedens arbejdsmiljø, inklusiv eventuelle arbejdsulykker og nærved-hændelser.

I betragtning af bestyrelsens størrelse er det besluttet i fællesskab at varetage de opgaver, der henhører under revisionsudvalget. I stedet har bestyrelsen nedsat et kontraktudvalg, der har til formål at risikovurdere og godkende virksomhedens entreprisekontrakter af en vis størrelse og kompleksitet.

Som supplement til virksomhedens code-of-conduct har bestyrelsen i 2018 vedtaget en whistleblowerordning. Ordningen kan via en formular på CASAs hjemmeside benyttes af medarbejdere, kunder og leverandører ved mistanke om grove forseelser, såsom økonomisk kriminalitet, væsentlige brud på arbejdssikkerheden og miljølovgivningen, vold, trusler eller diskrimination.

BESTYRELSENS OG DIREKTIONENS ROLLE

Bestyrelsens rolle er at beskrive det overordnede formål med og den overordnede strategi for virksomhedens forretningsaktiviteter. Bestyrelsen har desuden ansvaret for at overvåge, at direktionen følger de dermed fastlagte mål, strategier og retningslinjer.

Direktionen er ansvarlig for den daglige ledelse og eksekvering af strategien samt for at give systematisk og præcis feedback til bestyrelsen på bestyrelsesmøder samt via løbende rapportering. Bestyrelsesmøder følger en fast struktur med mindst fem møder om året, hvoraf det ene udgøres af et strategiseminar, hvor visioner, mål og den strategiske plan opdateres og fastlægges. Formanden er desuden i løbende tæt dialog med selskabets daglige ledelse, herunder på månedlige formandskabsmøder.

■ ■ I CASA baserer vi vores ledelse på ansvarlighed, gennemsigtighed, sunde beslutningsprocesser samt løbende opfølgning og sparring for at skabe værdi for alle vores interessenter.

Direktionen

(Direktionens samlede effektive ejerandel af CASA A/S udgjorde på balancedagen 28,86 %)

**MICHAEL ANTITSCH MORTENSEN**

Registreret direktør
CEO siden grundlæggelsen i 2005

UDVALGTE ØVRIGE LEDELSESHVERV

Flügger Group A/S,
bestyrelsesmedlem
Exxit 59 A/S,
bestyrelsesformand
Familien Hede Nielsens Fond,
bestyrelsesmedlem
Hybel Danmark A/S,
bestyrelsesformand
Flex Modul A/S,
bestyrelsesformand

**PETER KJELDGAARD ROSENGREEN**

Registreret direktør
COO siden grundlæggelsen i 2005

UDVALGTE ØVRIGE LEDELSESHVERV

CASA Management Holding A/S,
bestyrelsesmedlem
Strandholmen A/S,
bestyrelsesmedlem
CASA Projekt A/S,
bestyrelsesmedlem
Valdemars Have A/S,
bestyrelsesmedlem
CASA Skudehavnen A/S,
bestyrelsesmedlem

**KIM BALLE**

Registreret direktør
CFO siden november 2017

UDVALGTE ØVRIGE LEDELSESHVERV

Lind Capital A/S,
bestyrelsesmedlem
Investeringsforeningen Nordea
Invest,
bestyrelsesmedlem
OPS Østerbro Skøjtehal A/S,
bestyrelsesformand
CASA Projekt A/S,
bestyrelsesformand
CASA Skudehavnen A/S,
bestyrelsesformand

Bestyrelsen

(Bestyrelsens samlede effektive ejerandel af CASA A/S udgjorde på balancedagen 21,06 %)

Bestyrelses øvrige ledelseshverv
s. 80

EIVIND KOLDING

Formand siden 2016

INDSTILLET AF

CataCap

UDVALGTE ØVRIGE LEDELSESHVERV

Danmarks Skibskredit,
bestyrelsesformand
BIQ ApS, bestyrelsesmedlem
Leo Fondet, bestyrelsesmedlem
Leo Holding A/S, bestyrelsesmedlem
NNIT A/S, bestyrelsesmedlem

VILHELM EIGIL HAHN-PETERSEN

Næstformand siden 2016

INDSTILLET AF

CataCap

UDVALGTE ØVRIGE LEDELSESHVERV

Rekom Group A/S, næstformand
MobyLife Holding A/S, næstformand
Lyngsoe Systems A/S,
bestyrelsesmedlem
GSV Materieludlejning A/S,
bestyrelsesmedlem
TP Aerospace Holding A/S,
bestyrelsesmedlem
CataCap Management A/S,
bestyrelsesmedlem

PETER RYTTERGAARD

Medlem siden 2016

INDSTILLET AF

CataCap

UDVALGTE ØVRIGE LEDELSESHVERV

TP Aerospace Holding A/S,
næstformand
G.S.V. Materieludlejning A/S,
næstformand
Skybrands Holding A/S,
bestyrelsesformand
HB-Care Holding A/S,
bestyrelsesmedlem
Catacap Management A/S,
bestyrelsesmedlem

SØREN ULSLEV

Medlem siden 2016

INDSTILLET AF

CataCap

UDVALGTE ØVRIGE LEDELSESHVERV

Bygningsfonden Den Blå Planet,
bestyrelsesformand
Verner Overgaards Familiefond,
bestyrelsesmedlem
IPL Holding A/S, bestyrelsesmedlem
Gilla Engineering Advice ApS,
direktør

MICHAEL ANTITSCH MORTENSEN

Medlem siden 2005

INDSTILLET AF

CASA Management Holding A/S

UDVALGTE ØVRIGE LEDELSESHVERV

Flügger Group A/S,
bestyrelsesmedlem
Exxit 59 A/S, bestyrelsesformand
Familien Hede Nielsens Fond,
bestyrelsesmedlem
Hybel Danmark A/S,
bestyrelsesformand
Flex Modul A/S,
bestyrelsesformand



Fra venstre: Søren Ulslev, Peter Ryttergaard, Vilhelm Eigil Hahn-Petersen, Eivind Kolding og Michael Mortensen

Risiko og risikostyring

I CASA betragter vi risici som en naturlig og integreret del af den måde, vi driver forretning på. Effektiv risikostyring sikrer, at de risici, vi påtager os, løbende bliver vurderet og håndteret og er dermed værdiskabende for både vores kunder og CASA som virksomhed. Gennem risikostyring nedbringer vi risici til et minimalt niveau.

Risikostyring i CASA foregår både på strategisk og operationelt niveau. Vores overordnede strategi sikrer, at vi udelukkende fokuserer på markedssegmenter og geografier, hvor vi har specifikke kompetence- og konkurrencemæssige fordele. Det betyder samtidig, at vi bevidst har fravalgt at gøre forretning, hvor vi vurderer, at de markedsmæssige eller kompetencemæssige risici er for store.

Formålet med vores risikostyring er at identificere de forskellige risici, vi er udsat for, og derefter at fastlægge, hvordan vi forholder os til disse. Operationelt er vores målsætning til enhver tid at have fuld indsigt i alle risici samt at nedbringe disse til et minimalt niveau.

Vores forretningsmodel som totalentreprenør er at sælge totalentrepriser til vores kunder og købe/afdække de enkelte elementer af totalentrepriserne hos vores leverandører, herunder rådgivere og underentreprenører. Vores kunder forventer, at vi håndterer de risici som er forbundet hermed, så kunden hverken på kort eller lang sigt bliver påvirket heraf. For CASA betyder det, at risikostyring er et centralt element i forretningen.

FORANKRING

Bestyrelsen har det overordnede ansvar for CASAs risikostyring og fastlægger de overordnede rammer for identificering og håndtering af risici. Direktionen har det daglige ansvar for at efterleve de overordnede rammer og udvikle CASAs risikostyringskoncept samt at rapportere til bestyrelsen om udviklingen indenfor de væsentligste risikoområder.

I risikostyringsprocessen er en del risici identificeret og vurderet på baggrund af sandsynligheden for, at de indtræffer og den finansielle effekt. Desuden er CASAs forebyggende foranstaltninger identificeret og beskrevet.

SANDSYNLIGHED

Høj sandsynlighed					
Sandsynligt					
Muligt			6 10	5	
Usandsynligt	9 3		2	4 1	
Meget usandsynligt	8			7	
	Ubetydelig	Lille	Moderat	Stor	Ekstrem

Se side 38 og 39 for uddybende kommentarer til figuren.

FINANSIEL EFFEKT



SANDSYNLIGHED FOR AT RISIKOEN INDRÆFFER		FINANSIEL EFFEKT HVIS RISIKOEN INDRÆFFER	
BESKRIVELSE AF RISIKO FAKTOR	FOREBYGGENDE FORANSTALTNINGER		
Makroøkonomisk udvikling 1 Bygge- og anlægsbranchen, både business-to-business og (indirekte) business-to-consumer er vores industri. Hele vores omsætning genereres i Danmark. En økonomisk recession i Danmark vil medføre faldende forretningsomfang og direkte påvirke vores aktivitetsniveau og dermed også vores finansielle resultat.	2	En central del af vores forretningsmodel er et konstant fokus på proces- og omkostningsoptimering. Det, kombineret med en altid tæt overvågning af markedet, marginer, lønudvikling, finansielle resultater samt en konservativ finansiell struktur, medfører at vi hurtigt kan reagere på ændringer heri.	4
2 Vores kunder er primært institutionelle investorer og private developers, hvis investeringsbehov og -kapacitet er afhængig af de økonomiske konjunkturer, herunder renteniveau, hvilket kan påvirke CASAs salgsmuligheder og indtjening.	2	Vores forretningsmodel er baseret på outsourcing, hvilket sikrer en betydelig skalérbarhed både i op- og nedadgående markeder. Vores fokus på egenudvikling af byggeprojekter betyder, at vi også i svagere konjunkturer er mindre eksponeret mod det prispres, som en faldende efterspørgsel kan medføre særligt i licitationsmarkedet. Endelig betyder vores fokus på de tre områder bolig, erhverv samt renovering, at vi over en konjunktur-cyklus vil kunne fokusere på områder, hvor væksten og efterspørgslen er størst.	3
IT 3 Driftsforstyrrelser, funktionalitets- og implementeringsfejl kan få væsentlig indflydelse på vores drift og styring af vores forretning. IT-forstyrrelser eller IT-nedbrud kan være forårsaget af såvel interne som eksterne begivenheder, herunder hackerangreb, udfordringer hos IT-leverandør, internetnedbrud etc.	2	Vores IT-afdeling er ansvarlig for håndtering af IT-risici. I samarbejde med resten af organisationen implementerer IT-afdelingen ensartede systemer, standarder og kontroller, udvidelser og opgradering af eksisterende systemer, rapportering på operationel status, sikkerhedsrisici etc. CASA arbejder struktureret med sin IT-sikkerhedshandlingsplan og har i løbet af 2018 forøget sin IT-sikkerhed markant. Vi har blandt andet outsourcet IT drift og sikkerhed til en outsourcing partner samt forsikret os mod netbankskriminalitet.	2
Afdækning af totalentrepriser 4 For så vidt angår de dele af vores totalentrepriser, der ikke er afdækket med endelige leverandøraftaler på tidspunktet for vores indgåelse af totalentreprisekontrakt, er CASA i perioden frem til endelig kontraktafdækning eksponeret mod prisstigninger og flaskehalse hos vores leverandører. Efter indgåelse af underleverandørkontrakter vil der være en risiko for konkurs hos leverandøren.	2	Vores kontraktpolitik sikrer, at vi inden endelig indgåelse af totalentreprisekontrakt har bindende tilbud på alle de væsentligste underentrepriser. Graden af afdækning kontrolleres af vores kontraktudvalg. Det sikres således forud for indgåelse af en totalentreprisekontrakt, at de væsentligste elementer af totalentreprisen er afdækket. Vi stiller krav om arbejdsgaranti fra underleverandører og afdækker dermed mod konkursrisiko.	4
Medarbejdere – fastholdelse og tiltrækning 5 Vores medarbejdere er et helt centralt aktiv for CASA. Vores forretning er afhængig af højt kvalificerede leder- og medarbejder-teams med stærke tekniske og operationelle kvalifikationer. Fastholdelse og tiltrækning er specielt vigtig i den nuværende højkonjunktur i bygge- og anlægsbranchen. Formår vi ikke at fastholde kernemedarbejdere og tiltrække nye talenter, vil det have en effekt på vores evne til at skabe stærke finansielle resultater.	3	For at fastholde og tiltrække gode medarbejdere, vil vi gøre CASA til det mest attraktive sted at arbejde i vores industri. Det gør vi gennem en stærkt forankret kultur og værdisæt, hvor empowerment og muligheden for at have indflydelse på sin dagligdag er centralt. For at tiltrække og fastholde talenter og kompetencer i virksomheden, har vi desuden implementeret et medarbejderaktieprogram, der omfatter samtlige medarbejdere. Derudover fastsættes ledelsens og øvrige medarbejders vederlag under hensyntagen til opgaver, værdiskabelse og forhold i sammenlignelige virksomheder.	4

SANDSYNLIGHED FOR AT RISIKOEN INDRÆFFER		FINANSIEL EFFEKT HVIS RISIKOEN INDRÆFFER	
BESKRIVELSE AF RISIKO FAKTOR	FOREBYGGENDE FORANSTALTNINGER		
Compliance 6 Ændringer i lovgivning og regulering fra myndigheder og organisationer er stigende. Det gælder skat, låntagning, moms, konkurrencemyndigheder, arbejdsmiljølovgivning, persondata (GDPR) osv. Der er et øget behov for risikostyring for at overvåge og overholde disse. Ovennævnte kan påføre CASA ekstra omkostninger eller f.eks. have indflydelse på efterspørgsel efter ejerbolig og dermed boligpriser.	3	Vores interne processer og IT-systemer er designet til at sikre compliance med lovgivning og vores code-of-conduct. Compliance er et kernefokusområde for os. CASA arbejder tæt sammen med den offentlige sektor og er derfor tæt på beslutningsmyndighederne. Vi har en struktur, hvor vi hurtigt kan justere vores processer og beslutninger samt ressourceallokering for at imødegå potentielle efterspørgselseffekter.	3
Finansielle forhold 7 Likviditetsrisiko er risikoen for, at CASA ikke kan honorere sine betalingsforpligtelser på forfaldsdatoen uden at blive påvirket af markant stigende omkostninger.	1	CASA har en stringent proces for kort- og langsigtet forecasting og monitorering af likviditeten for at sikre fuld transparens og likviditetsstyring.	4
8 Vi stiller i enkelte kontraktforhold finansiering til rådighed for vores kunder og har også muligheden for at kunne tage et medejerskab til visse projekter. Dermed er visse dele af vores forretning afhængig af, at vi kan tilvejebringe den nødvendige finansiering på konkurrencedygtige vilkår, samt den finansielle styrke af vores kunder.	1	CASA har ingen rentebærende gæld på balancedagen, men derimod bankindestående (likvider) på 314,4 mio. kr. Virksomhedens likviditet og yderligere trækingsfaciliteter på kr. 200 mio. kr. vurderes at have et meget solidt niveau i forhold til balancesummen (forretningsomfang), koncernens finansieringsstruktur samt de løbende likviditetsforskydninger, der er en del af vores sædvanlige drift. CASA har det nødvendige likviditetsmæssige beredskab til at sikre grundlaget for et fremadrettet højt aktivitetsniveau.	2
9 CASAs forretning er afhængig af, at vi kan stille garantier. Garantistiller kan beslutte ikke længere at stille garantilines til rådighed for os ud over eksisterende garantilines.	2	I de kontraktforhold, hvor vi stiller finansiering til rådighed for vores kunder, gør vi det kun med højt solvente modparter – typisk kun med institutionelle virksomheder eller større ejendomsfonde. Bestyrelsen og direktionen vurderer løbende, hvorvidt kapitalforholdene understøtter opnåelsen af de overordnede mål og langsigtet økonomisk vækst CASA har en konservativ finansieringsstrategi, primært baseret på egenkapitalfinansiering med en solid soliditet – i 2018 på 32,2 % – samt af trækingsfaciliteter, leverandørkreditter mv. Vi foretager løbende styring, overvågning og afdækning af finansielle risici primært i form af rente-, kredit-, finansierings- og likviditetsrisici. CASAs finansielle partnere informeres løbende om udviklingen i virksomhedens drift for at sikre betryggende og effektiv risikostyring.	2
Arbejdssikkerhed 10 Arbejdsmiljø- og sikkerhed for CASAs medarbejdere og underentreprenører er afhængig af vores evne til at skabe sikre arbejdsforhold. Størstedelen af CASAs byggeprojekter foretages af underentreprenører, hvor risikoen stiger hvis procedurerne ikke følges.	3	CASA arbejder ud fra en af bestyrelsen godkendt arbejdsmiljø- og sikkerhedspolitik, hvor målsætningen er at eliminere alle skader og uheld på byggepladsen. Der bliver løbende fulgt op og rapporteret på arbejdssikkerheden i hele CASA. Vi har implementeret konkrete planer, rutiner og systemer hvis der opstår en hændelse (gælder både hændelser og nærved-hændelser).	3

ORDENTLIGHED

Samfundsansvar

CASA driver forretning baseret på enkle og klare principper for god forretningsetik og med fokus på social ansvarlighed over for både medarbejdere, samarbejdspartnere og det omkringliggende samfund. Vi arbejder aktivt med vores værdier synlighed, tillid, ordentlighed og respekt både i interaktionen med vores kunder og samarbejdspartnere og i det daglige samarbejde blandt kolleger.

Vi gør os umage og leverer byggerier af høj kvalitet, til tiden og som aftalt. Vi tænker bæredygtighed ind i alle projektets faser og tager ansvar for miljø og arbejdsmiljø, så udviklingen af vores virksomhed sker på et bæredygtigt grundlag.

FN'S VERDENSMÅL

I 2015 vedtog verdens stats- og regeringsledere i regi af FN 17 konkrete verdensmål, som skal adressere de vigtigste globale problemstillinger og frem til 2030 sætte en kurs mod en mere bæredygtig udvikling for både mennesker og den planet, vi bor på. Verdensmålene retter sig bl.a. mod at afskaffe fattigdom, fremme bæredygtig økonomisk vækst og produktion og bekæmpe klimaforandringer. Som en vigtig pointe er det et mål i sig selv, at verdensmålene skal opnås gennem partnerskaber, hvor også virksomheder spiller en væsentlig rolle.

I CASA anerkender vi vigtigheden af at understøtte denne dagsorden – dels ved at udbrede kendskabet til verdensmålene blandt medarbejdere og samarbejdspartnere og dels ved i egen forretning at bidrage til flere af verdensmålene.

For at skabe den bedst mulige ramme for CASAs indsats og arbejde med FNs Verdensmål tilmeldte vi os i slutningen af 2018 anden runde af UNDP's innovationsprogram – SDG* Accelerator. Programmet udgør et 1-årigt intensivt forløb, hvor de deltagende



virksomheder i samarbejde med UNDP og Deloitte skal udvikle nye kommercielle løsninger, der bidrager til at opfylde FN's 17 verdensmål. CASA blev udvalgt til programmet som én af 18 danske virksomheder og skal bidrage til at skabe nye løsninger for fremtidens bæredygtige byer og byggeri.

CSR-POLITIK

CASAs CSR-politik definerer følgende tre fokusområder i forhold til virksomhedens samfundsansvar:

- Medarbejdere
- Klima, miljø og ressourcer
- Lokalsamfund og byrum

Med vores deltagelse i FN's innovationsprogram SDG Accelerator kaster vi os for alvor ind i kampen for at møde de udfordringer, som FN's 17 Verdensmål peger på. Ikke bare med CSR-politik og programerklæringer, men med konkrete handlinger for at udvikle konkrete løsninger. Jeg kan dårligt forestille mig et mere meningsfyldt arbejde.

MICHAEL STORGAARD, DIREKTØR FOR JURA, HR OG KOMMUNIKATION

Medarbejderne

Ved udgangen af 2018 var vi 174 dygtige og dedikerede medarbejdere i CASA. Det var 29 % flere end året før.

ARBEJDSGLÆDE OG MEDARBEJDERTRIVSEL

Medarbejderne er CASAs absolut vigtigste aktiv og hele grundlaget for vores forretning og succes.

Vi tror på, at høj medarbejdertilfredshed er den vigtigste forudsætning for høj kundetilfredshed. Derudover er glæde og tilfredse medarbejdere et værdigt mål i sig selv – og vil hos os altid være det. Vores målsætning er derfor at have branchens højeste medarbejdertilfredshed.

En trivselsundersøgelse gennemført i 2018 viste en arbejdsglæde- og loyalitetsscore på 81 henholdsvis 87 (ud af 100), hvilket er væsentligt højere end gennemsnittet både for branchen og det danske arbejdsmarked som helhed. Undersøgelsen viste desuden, at hele 95 % af CASAs medarbejdere kan karakteriseres som "ildsjæle" eller "kernemedarbejdere" med særlig høj dedikation og loyalitet (mod et branchegennemsnit på 78 %).

FLERE OG DYGTIGERE MEDARBEJDERE – OG PRAKTIKANTER

I 2018 øgede vi antallet af medarbejdere med 29 % for at følge med væksten og styrke robustheden i vores forretning. Samtidig er det med stor glæde, at vi i 2018 kunne byde "velkommen hjem" til 10 medarbejdere, der efter en periode i andre jobs valgte at vende tilbage til CASA.

Kompetenceudvikling er et vigtigt element både i CASAs personalepolitik og i vores sociale ansvar for at uddanne morgendagens aktører i byggebranchen.

For at støtte vores medarbejders faglige og personlige udvikling udarbejdede vi i 2018 et internt kursuskatalog med en lang række

skræddersyede kurser gennemført af nøje udvalgte undervisere og kursusudbydere. Samlet set gennemførte vi i 2018 30 interne kursusdage, og hver CASA-medarbejder deltog i gennemsnit i 3,5 interne kursusdage.

Vores medansvar for at uddanne den kommende generation i byggebranchen søger vi at løfte ved altid at have praktikanter i uddannelsesforløb. Vores mål er, at antallet af praktikanter hvert år skal udgøre mindst 7 % af vores funktionærer. I 2018 havde vi 18 bygningskonstruktør- og ingeniørstuderende i praktikforløb, svarende til 11 % af vores funktionærer. Mere end hver tredje praktikant er efter endt praktikforløb blevet ansat i CASA i fuldtidsstillinger eller som studentermedarbejdere (afhængig af de enkeltes studieforløb).

ET SIKKERT OG SUNDT ARBEJDSMILJØ

Både inden for CASAs egne fire vægge og på byggepladser landet over har vi direkte eller indirekte ansvar for hundredvis af medarbejders sikkerhed og arbejdsmiljø. Formålet med CASAs arbejdsmiljøpolitik er at skabe et godt, sikkert og sundt arbejdsmiljø. Det betyder, at vi prioriterer trivsel højt, og at vi forebygger stress og arbejdsulykker – både hos vores egne og vores samarbejdspartneres medarbejdere.

Vi ønsker hele tiden at forbedre os og arbejder kontinuerligt på at nedbringe antallet af arbejdsulykker, idet arbejdsulykker på byggepladsen uvægerligt udgør en væsentlig risiko i vores branche. Dette arbejde er forankret hos vores arbejdsmiljøchef, der er den overordnede garant for, at alt arbejde udføres arbejdsmiljømæssigt forsvarligt, og at erfaringer opsamles og fører til forbedringer. Dette sker bl.a. ved følgende indsatser:

- Vi identificerer, dokumenterer og analyserer alle arbejdsulykker, nærved-hændelser og påbud fra Arbejdstilsynet for at lære af dem og undgå gentagelser
- Vi arbejder systematisk med arbejdspladsvurderinger, der sammen med arbejdsmiljøanalyser anvendes til at justere politikker og procedurer for at højne sikkerheden og forbedre arbejdsmiljøet
- Arbejdsmiljøchefen orienterer løbende organisationen om væsentlige arbejdsmiljøhændelser såvel internt i CASA som hos vores samarbejdspartnere. Ligeledes informeres om nye procedurer samt nye tiltag fra myndigheder eller brancheorganisationer
- Vi arbejder aktivt med arbejdsmiljøledelse i alle projektets faser, og byggesagens arbejdsmiljøkoordinator er løbende i dialog med arbejdsmiljøchefen med henblik på erfaringsudveksling.

I CASA har vi alle et ansvar for arbejdsmiljøet. Vi forventer derfor, at ledelse såvel som medarbejdere reagerer, hvis forhold ikke er orden, og at overholdelse af arbejdsmiljøpolitikken indgår som en integreret del af alle aktiviteter og på alle niveauer i virksomheden.

LIGESTILLING

I CASA er vi overbeviste om, at diversitet blandt ledelse og medarbejdere er en styrke, og at ligestilling (herunder en mere ligelig kønsfordeling) ikke kun forbedrer vores interne arbejdsmiljø og arbejdsglæde, men også bidrager til, at vi får flere perspektiver

ind i vores forretningsprocesser og ultimativt kan tilbyde bedre løsninger til vores kunder.

Vi byder derfor alle medarbejdere velkommen, og vi viser respekt for alle, der kan og vil bidrage til vores fællesskab og virksomhed. CASAs ligestillingspolitik udtrykker klart, at vi ikke accepterer diskrimination på grund af køn, etnisk baggrund, seksuel observans, religion, alder, handicap m.v.

CASA driver virksomhed i en mandsdomineret branche, og det afspejles i et relativt begrænset antal kvindelige medarbejdere på alle niveauer. Vi har opstillet måltal for kvinder i bestyrelsen, så andelen af kvinder i bestyrelsen skal udgøre mindst 20 % i 2020. Da der i indeværende år ikke har været udskiftning eller udvidelse af bestyrelsen, består denne fortsat udelukkende af mænd.

For øvrige ledelseslag søger vi at øge både antallet og andelen af kvinder via en ligestillingspolitik, der giver kvinder samme muligheder som mænd for at udnytte deres kompetencer og opnå ledelsesansvar, herunder ved lige adgang til deltagelse i CASAs leder- og efteruddannelsesprogram. I 2018 har vi ansat yderligere en kvinde i vores udvidede ledergruppe og dermed er to ud af ni afdelingsledere nu kvinder. Derimod lykkedes vi ikke i 2018 med at øge antallet af kvindelige projektchefer.

MENNESKERETTIGHEDER

Med ordentlighed og respekt som to af CASAs kerneværdier er det åbenbart, at vores aktiviteter skal udøves – og bliver udøvet – med respekt for grundlæggende menneskerettigheder. Vi er derfor også tilfredse med, at vi ikke på noget tidspunkt har oplevet brud på menneskerettighederne i forbindelse med udøvelsen af vores

virksomhed eller vurderet en nærliggende risiko herfor. Risikoen for brud på menneskerettigheder begrænses af, at CASA udelukkende har aktiviteter i Danmark og så godt som udelukkende anvender danske leverandører.

Vi har på den baggrund hidtil ikke vurderet det nødvendigt for CASA med en formaliseret politik for menneskerettigheder. Vi har dog skriftlige krav til vores leverandører om, at deres medarbejdere (som vores egne) har løn- og arbejdsvilkår, som følger dansk overenskomst for det pågældende område, eller som svarer til de gældende overenskomstvilkår. Derudover indskærper vi leverandørernes ansvar for indberetning af løn og indeholdelse af A-skat m.v. for deres medarbejdere, og vi forbeholder os ret til at se dokumentation herfor. Behovet for eventuel yderligere formalisering af vores politik for menneskerettigheder vil løbende blive vurderet.

ANTI-KORRUPTION OG BESTIKKELSE

I CASA tager vi i enhver henseende afstand fra korruption og bestikkelse. Vi har derfor som en del af vores code-of-conduct formuleret en anti-korruptionspolitik, der indeholder et totalt forbud mod enhver form for bestikkelse, såvel modtagelse som betaling heraf. Forbuddet omfatter betaling af såkaldte "facilitation payments" og er ikke begrænset til penge, men omfatter også alle andre værdier og gaver. Dog er det acceptabelt at give og modtage lejlighedsgaver, hvis værdi ikke overstiger det rent symbolske.

CASA opererer i en branche, der historisk har været plaget af sager om kartelsamarbejder og andre brud på konkurrencelovgivningen. Vi tager kraftigt afstand fra enhver sådan praksis, som ikke bare er skadelig for konkurrencen på markedet, men

I 2018 har vi blandt andet:

- UDVIKLET ET NYT INTERNT KURSUSKATALOG MED 16 KURSER OG AFHOLDT 30 KURSUSDAGE
- TEGNET FITNESS-ABONNEMENT TIL ALLE MEDARBEJDERE
- GENNEMFØRT EN TRIVSELSUNDERSØGELSE MED RESULTATER VÆSENTLIGT OVER BRANCHESTANDARDEN
- UDBYGGET OVERVÅGNINGEN, DATAINDSAMLINGEN OG ANALYSERNE AF ALLE ARBEJDSULYKKER, NÆRVED-HÆNDELSER OG PÅBUD FRA ARBEJDSSTILSYNET
- INVESTERET I NYT HR-SYSTEM TIL BEDRE REGISTRERING AF EFTERUDDANNELSE, SYGEFRAVÆR, MEDARBEJDEROMSÆTNING M.V.

også for byggebranchens ry og anseelse. Derfor har vi fundet det naturligt at supplere vores anti-korruptionspolitik med en politik mod konkurrencebegrænsende adfærd, der indeholder et forbud mod at udveksle information eller indgå aftaler med konkurrenter, kunder eller leverandører på en måde, som risikerer at begrænse konkurrencen på markedet.

Vi har ikke i 2018 (eller tidligere) konstateret brud på vores anti-korruptionspolitik eller politik mod konkurrencebegrænsende adfærd, hvilket selvfølgelig er tilfredsstillende. For at forbedre mulighederne for at underrette om eventuelle brud på vores politikker har vi i 2018 som et supplerende tiltag vedtaget en whistleblowerordning, der giver medarbejdere, kunder og leverandører mulighed for via en formular på CASAs hjemmeside at indberette mistanker om grove forseelser, såsom tilfælde af korruption eller overtrædelse af konkurrencelovgivningen.

▀▀ Vores medarbejderes trivsel er det vigtigste nøgletal for mig. Når arbejdsglæden er høj, lykkes vi også med vores projekter, vores forretning og vores strategi. Jeg er enormt glad for den trivsel og arbejdsglæde, jeg oplever i CASA, og som bekræftes i vores 2018 trivselsundersøgelse. Det er hjerteblod for mig.

MICHAEL MORTENSEN, CEO



Klima, miljø og ressourcer

I CASA ønsker vi at tage ansvar for klima, miljø og ressourceanvendelse i vores egen forretning og på de byggeprojekter, vi er en del af. Det er således CASAs politik at forebygge og reducere klima- og miljøpåvirkningen fra vores aktiviteter.

Vores miljøledelsessystem fokuserer på de mest kritiske aktiviteter i projekterings-, bygge- og driftsfasen for at opnå størst mulig effekt af vores indsats. Vi søger at minimere risici for forurening (både i relation til støj, jord, luft og vand) og i det hele taget at minimere klima- og miljøpåvirkningerne af vores arbejde gennem planlægning, projektering og materiale- og metodevalg.

Vi arbejder således aktivt med at reducere forureningsrisici og gøre en klima- og miljømæssig forskel gennem hele byggeriets livscyklus med fokus på hvert enkelt af følgende områder:

- materiale- og metodevalg
- energi- og ressourceforbrug under opførelsen
- drift og vedligehold af det færdige byggeri
- sortering og bortskaffelse af affald og genanvendelse af materialer

MILJØLEDELSE OG CERTIFICERING

I byggefasen overholder vi alle gældende retningslinjer og krav om beskyttelse af vand, luft, jord samt krav til håndtering af både almindeligt og farligt affald. CASAs færdige byggerier opfylder alle gældende energikrav og medvirker dermed til at reducere energiforbruget i den samlede danske bygningsmasse.

Vi arbejder løbende på at gøre projekterne mere bæredygtige, blandt andet ved at anvende miljørigtige materialer. Desuden arbejder vi på at mindske spild i opførelsesfasen og på at sortere byggeaffaldet, så mest muligt kan genanvendes.

I tæt samarbejde med kunderne udforsker vi muligheden for at øge andelen af byggerier, hvis bæredygtighed er certificeret efter DGNB eller med Svanemærket. I 2018 udgjorde certificeret byggeri ca. 18 % af virksomhedens omsætning (14 % i 2017). Vores målsætning er, at andelen fortsat skal stige i de kommende år, og at certificerede byggerier således udgør mindst 20 % af omsætningen i 2019.

■ ■ I CASA har vi alle et ansvar for miljøet og klimapåvirkningen af vores aktiviteter, og alle skal aktivt medvirke til at skåne miljø og klima både på kort og lang sigt.

TORSTEN ASKLUND,
KVALITETS-, ARBEJDSMILJØ- OG MILJØCHEF

Eksempler på certificerede byggerier (Svanemærket og/eller DGNB-certificeret)



Bæredygtige materialer er gennemgående for byggeriet af øko-landsbyen "Skråningen" i Lejre. CASA opfører i alt 46 lav-energi boliger med træfacader sammen med EcoVillage. Hele byggeriet er Svanemærket.



Midt i 2018 gik vi jorden med byggeriet af et kollegie i Odense for PFA. Dette byggeri Guld-certificeres i henhold til DGNB. Kollegiet i Odense opføres med delvis grønne facader, regnvandsopsamling og genanvendelige, robuste materialer.



Sundmolen i Københavns Nordhavn er Københavns nye bæredygtige bydel. Området er DGNB-guldcertificeret på bydelsniveau, og CASAs byggerier "Sundmolehusene", "CPH Porthouse" og "Copenhagen Square" på Sundmolen bliver ligeledes Guld-certificeret efter samme standard.

Lokalsamfund og byrum

CASA har hovedsæde i Horsens, og siden Michael Mortensen i 2005 grundlagde virksomheden, har vi bidraget aktivt til udvikling af byen. I dag er CASA én af byens største virksomheder, og det er derfor naturligt, at vi investerer både tid og økonomiske ressourcer i at skabe aktivitet, vækst og arbejdspladser i lokalområdet - også uden for vores eget forretningsområde.

STADIONSPONSORAT OG TALENTUDVIKLING

CASA tager aktivt del i sports- og kulturlivet i Horsens, blandt andet gennem stadionsponsoratet for CASA Arena og som medstifter og aktionær i sponsorklubben Horsens & Friends, der arrangerer events og kulturbegivenheder i Horsens Kommune. I slutningen af 2018 indgik vi en aftale med AC Horsens om at afholde et talentudviklingsseminar i foråret 2019 med fokus på at udnytte synergier i udviklingen af talenter på tværs af erhvervs- og eliteidrætten.

LOKALE IVÆRKSÆTTERE STØTTES

CASA er aktivt involveret i driften af Venture City Horsens, der har til formål at stimulere iværksættermiljøet til gavn for byens vækst, dynamik og udvikling. Vores CEO Michael Mortensen er mentor for mange nye iværksættere, som har det rette personlige mindset og den gode idé og har behov for hjælp og sparring til at kommercialisere idéen.

DIALOG MED BORGERNE

I løbet af 2018 har vi over hele landet afholdt "åben byggeplads" arrangementer for at styrke dialogen med naboerne til vores byggerier, som uundgåeligt påvirkes af byggeprocessen i lokalområdet. I Horsens inviterede vi i 2018 naboer og andre borgere

indenfor på vores to store byggepladser i hjertet af byen, Skt. Helene Torv og Campusgrunden. Vi tror på, at dialog, information og åbenhed skaber bedre forståelse for vores byggerier, og gør byggeprocessen lettere for alle parter.

STUDERENDE LÆRER OM BYGGERIET – OG BYGGEVIRKSOMHED

Byggeriet har gode kår i Danmark i disse år, og vi ved, at der er kamp om kompetencerne og de dygtigste medarbejdere. Vi ønsker at starte dialogen med de unge mennesker så tidligt som muligt. Derfor byder vi flere gange om året interesserede studerende velkommen på vores projekter for at højne kendskabet til CASA og udvide indsigten i byggeriet og byggebranchen. Både folkeskoleklasser og studerende fra højere uddannelsesinstitutioner har i løbet af året været på besøg på flere projekter i hele landet for at få et førstehåndsbillede af moderne byggeprocesser og arbejdsdagen på en byggeplads.

Derudover har flere lokale skoleklasser i 2018 været på virksomhedsbesøg på CASAs kontor i Horsens. Her talte de med en række af vores medarbejdere og fik et indblik i, hvor mange forskellige medarbejdergrupper, uddannelser og kompetencer, der bidrager til driften af en moderne byggevirksomhed.



Dialog med interesserede borgere i Horsens.



CASAs debat "Mennesker før mursten" på Folkemødet 2018.

MENNESKER FØR MURSTEN

I juni 2018 deltog CASA for første gang på Folkemødet på Bornholm.

Vi har det gode byrum på hjerte, og vi ønsker med vores byggerier at skabe de optimale rammer for menneskers liv, samvær og trivsel – både inde og ude. Derfor var vi værter for en debat, hvor blandt andet Københavns overborgmester Frank Jensen, Aarhus' borgmester Jacob Bundsgaard og Kristian Villadsen, partner i Gehl Architects deltog.

Et hovedtema i debatten var, om branchen er god nok til at designe byrum og boliger, der møder tidens behov og tendenser – såsom den voksende andel af singler og det stigende ønske om at blive og leve i byen både med og uden børn. Fra videnskaben ved vi en masse om, hvilke typer omgivelser mennesker trives bedst i. Alligevel ser alt for mange byområder ud til at være etableret med fokus på højst mulige pris for byggegrundene i stedet for helhedsorienterede løsninger, der sikrer værdi og livskvalitet for mennesker. Det ønsker CASA at være med til at ændre.



Årsregnskab 2018

52 Totalindkomstopgørelse

53 Balance

54 Egenkapitalopgørelse

55 Pengestrømsopgørelse

56 Anvendt regnskabspraksis

60 Noter til årsrapporten

72 Definitioner

Påtegninger

75 Ledelsespåtegning

76 Den uafhængige revisors
revisionspåtegninger

Andre oplysninger

79 Virksomhedsoplysninger

80 Bestyrelsens øvrige
ledelseshverv

Totalindkomstopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018	2017
		<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
Nettoomsætning fra kontrakter med kunder	3	1.750.712	1.588.986
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		6.021	0
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		2.669	62.063
Andre driftsindtægter		30	118
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-1.519.475	-1.421.898
Andre eksterne omkostninger		-22.583	-19.139
Bruttoresultat		217.374	210.130
Personaleomkostninger	4	-129.639	-111.545
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		87.735	98.585
Af- og nedskrivninger af materielle aktiver	5	-1.256	-1.322
Resultat før finansielle poster		86.479	97.263
Finansielle indtægter	6	4.390	10.365
Finansielle omkostninger	7	-820	-5.122
Resultat før skat		90.049	102.506
Skat af årets resultat	8	-17.949	-8.823
Totalindkomst i alt		72.100	93.683

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018	2017
		<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
AKTIVER			
Goodwill		299.675	299.675
Immaterielle aktiver	9	299.675	299.675
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.842	3.051
Indretning af lejede lokaler		3.634	3.476
Materielle aktiver	10	6.476	6.527
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	7.021	1.000
Kapitalandele i joint ventures	12	64.982	62.313
Andre tilgodehavender		0	20
Finansielle aktiver		72.003	63.333
Langfristede aktiver i alt		378.154	369.535
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13	259.309	120.816
Igangværende arbejder for fremmed regning		167.948	73.151
Tilgodehavender hos moder- og dattervirksomheder		155.678	58.804
Tilgodehavender hos joint ventures		6.504	0
Andre tilgodehavender		2.623	10.066
Periodeafgrænsningsposter		15	0
Tilgodehavender		592.077	262.837
Likvide beholdninger		314.406	201.204
Kortfristede aktiver i alt		906.483	464.041
Aktiver i alt		1.284.637	833.576

	Note	2018	2017
		<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
PASSIVER			
Aktiekapital		5.000	5.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		57.075	53.351
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		70.753	62.063
Overført totalindkomst		280.193	220.507
Egenkapital	14	413.021	340.921
Hensættelse til udskudt skat	15	63.305	45.356
Andre hensættelser	16	22.613	16.250
Langfristede gældsforpligtelser		85.918	61.606
Kreditinstitutter		44	22
Leverandører af varer og tjenesteydelser		459.136	293.578
Forudfakturering igangværende arbejder		250.194	81.148
Gæld til dattervirksomheder		2.678	0
Anden gæld		71.206	54.722
Andre hensættelser	16	2.440	1.579
Kortfristede gældsforpligtelser		785.698	431.049
Gældsforpligtelser i alt		871.616	492.655
Passiver i alt		1.284.637	833.576

Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital	Reserve for netto-opskrivning efter den indre værdis metode	Reserve for udlån og sikkerheds-stillelse	Overført total-indkomst	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2018	5.000	62.063	53.351	220.507	0	340.921
Totalindkomst / anden totalindkomst i 2018						
Årets resultat	0	8.690	3.724	59.686	0	72.100
Totalindkomst / anden totalindkomst i alt	0	8.690	3.724	59.686	0	72.100
Transaktioner med ejere						
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	0	0
Transaktioner med ejere i alt	0	0	0	0	0	0
Egenkapital 31. december 2018	5.000	70.753	57.075	280.193	0	413.021

	Aktiekapital	Reserve for netto-opskrivning efter den indre værdis metode	Reserve for udlån og sikkerheds-stillelse	Overført total-indkomst	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2017	5.000	0	49.870	350.668	0	405.538
Totalindkomst / anden totalindkomst i 2017						
Årets resultat	0	62.063	3.481	-130.161	158.300	93.683
Totalindkomst / anden totalindkomst i alt	0	62.063	3.481	-130.161	158.300	93.683
Transaktioner med ejere						
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	-158.300	-158.300
Transaktioner med ejere i alt	0	0	0	0	-158.300	-158.300
Egenkapital 31. december 2017	5.000	62.063	53.351	220.507	0	340.921

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Årets resultat efter skat		72.100	93.683
Reguleringer	24	14.140	-54.143
Ændring i driftskapital	25	24.524	238.454
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		110.764	277.994
Renteindbetalinger og lignende		4.390	10.365
Renteudbetalinger og lignende		-820	-5.121
Pengestrømme fra ordinær drift		114.334	283.238
Betalt selskabsskat		0	-4.801
Pengestrømme fra driftsaktivitet		114.334	278.437
Køb af materielle aktiver		-1.205	-2.414
Køb af finansielle aktiver m.v.		0	-1.000
Salg af materielle aktiver		31	200
Udlån m.v. afdrag		0	49.870
Modtagne afdrag		20	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-1.154	46.656
Overført til kortfristet gæld		0	-48.053
Betalt udbytte		0	-158.300
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		0	-206.353
Ændring i likvider		113.180	118.740
Likvider 1. januar 2018		201.182	82.442
Likvider 31. december 2018		314.362	201.182
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		314.406	201.204
Kassekredit		-44	-22
Likvider 31. december 2018		314.362	201.182

Noter

1 ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for CASA for 2018 er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og danske oplysningskrav efter årsregnskabsloven.

Bestyrelse og direktion har den 4. februar 2019 behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for CASA. Årsrapporten forelægges CASAs aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 5. februar 2019.

CASA og de rapporterende virksomheders funktionelle valuta er danske kroner.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i t.kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

CASA har med virkning fra 1. januar 2018 implementeret de regnskabsstandarder (IAS og IFRS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), som er trådt i kraft pr. 1. januar 2018. Ingen af de nye standarder har medført ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Effekt af implementering af IFRS 15

CASA har med virkning fra 1. januar 2018 implementeret IFRS 15 "Omsætning fra kontrakter med kunder". IFRS 15 erstatter IAS 11 og IAS 18.

Virksomheden anvender den akkumulerede metode (uden praktiske undtagelser), hvor effekten af at implementere standarden indregnes i egenkapitalen på overgangsdatoen 1. januar 2018. Sammenligningstallene for 2017 er ikke tilpasset og præsenteres som tidligere under IAS 11 og IAS 18.

Den anvendte regnskabspraksis for sammenligningstallene er præsenteret i et separat afsnit.

I forhold til den tidligere anvendte regnskabspraksis skal omsætningen indregnes, så den afspejler overførslen af varer eller serviceydelser til kunderne med et beløb, der svarer til det, virksomheden forventer at være

berettiget til for levering af disse varer eller serviceydelser. Overførslen kan ske over tid eller på ét bestemt tidspunkt. Samtidig er der nye og mere detaljerede krav til, hvordan deltransaktioner i en salgskontrakt skal identificeres, og hvordan de enkelte komponenter skal indregnes og måles.

Omsætning måles på grundlag af det vederlag, som er anført i kontrakten med kunden og omfatter ikke beløb, der er inddrevet på vegne af tredje-part. Virksomheden indregner omsætning, når den overfører kontrol over en vare eller en ydelse til en kunde.

Ændringen får ingen effekt.

Effekt af implementering af IFRS 9

Nedskrivning af finansielle aktiver

Regnskabsmæssig nedskrivning af tilgodehavender ændres. Efter IFRS 9 kræves indregning af estimerede fremtidige forventede kredittab (expected loss), hvorimod nedskrivninger efter IAS 39 først skal indregnes, når der er indikationer på tab (incurred loss). Indregning af fremtidige forventede kredittab skal allerede ske ved første indregning af tilgodehavendet (varesalg).

Virksomhedens tilgodehavender består hovedsageligt af tilgodehavender fra fakturering vedr. hoved- og totalentreprisekontrakter og er under IAS 39 klassificeret som udlån og tilgodehavender med måling til amortiseret kostpris. Da virksomhedens forretningsmodel er at besidde disse tilgodehavender med henblik på at modtage de kontraktuelle pengestrømme, ændres klassifikationen ikke under IFRS 9. Dermed måles stadig til amortiseret kostpris.

Ændringen får ingen effekt.

I overensstemmelser med overgangsbestemmelserne er sammenligningstal ikke tilpasset.

Virksomhedssammenslutninger

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Omkostninger til omstrukturering, som er indregnet i den overtagende virksomhed på overtagelsesdagen, og som ikke er aftalt som led i overtagelsen, indgår i overtagelsesbalancen og dermed i fastlæggelsen af goodwill. Omstruktureringer, der besluttet efter overtagelsen, indregnes i resultatopgørelsen. Skatteeffekten af de foretagne omvurderinger indregnes i udskudt skat.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, inkl. hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle aktiver. Der afskrives ikke på goodwill. Værdien af goodwill vurderes mindst en gang årligt og nedskrives over resultatopgørelsen til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil 12 måneder efter overtagelsesdagen.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv. mellem virksomheder under modervirksomhedens kontrol anvendes sammenlægningsmetoden. Sammenlægningen anses som gennemført på erhvervelsestidspunktet. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssigværdi indregnes på egenkapitalen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen

Noter

1 ANVENDT REGSKABSPRAKSIS, FORTSAT

og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

TOTALINDKOMSTOPGØRELSEN

Nettoomsætning fra kontrakter med kunder

CASAs nettoomsætning består af den producerede værdi fra hoved- og totalentreprisekontrakter.

Nettoomsætningen indregnes, når kontrollen over den enkelte identificerbare leveringsforpligtelse overgår til kunden. Vederlaget allokeres forholdsmæssigt til aftalens enkelte leveringsforpligtelser.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af de aftalte vederlag fratrukket moms og afgifter.

Kontrakter, hvori der indgår variable vederlag eksempelvis indeksreguleringer, indregnes til den mest sandsynlige værdi af vederlaget. Omsætningen indregnes først, når det er højest sandsynligt, at ændringer til det skønnede variable vederlag ikke efterfølgende medfører, at en væsentlig del af beløbet skal tilbageføres og dermed reducere omsætningen.

Virksomhedens betalingsbetingelser er 15 - 30 arbejdsdage.

Resultat af kapitalandele i datterselskaber og i joint ventures

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheder og joint venture virksomheder resultat efter skat. Da indtægter fra udvikling, opførelse og salg af byggerier i joint ventures, der alene har haft til formål at eje byggerier eller andele heraf i forbindelse med opførelsen, anses som en del af virksomhedens hovedaktivitet, vises posten som en del af virksomhedens bruttoresultat.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle aktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle aktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Immaterielle aktiver

Goodwill

Goodwill indregnes ved første indregning i balancen til kostpris. Efterfølgende måles goodwill til kostpris med fradrag af akkumulerede nedskrivninger. Der foretages ikke amortisering af goodwill.

Goodwill afskrives ikke, men testes minimum en gang årligt for værdiforringelse, jf. nedenfor under beskrivelse af nedskrivningstest af langfristede aktiver

Materielle aktiver

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Kostprisen tillægges nutidsværdien af skønnede forpligtelser til retablering af det sted, aktivet blev anvendt.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabsprak-

Noter

1 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, FORTSAT

sis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for CASA, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

Kapitalandele i joint ventures

Kapitalandele i joint ventures måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedens indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i joint ventures bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

Nedskrivningstest af langfristede aktiver

Goodwill

Goodwill testes årligt for nedskrivningsbehov, første gang ved udgangen af overtagelsesåret. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill testes for nedskrivning sammen med de øvrige langfristede aktiver i den pengestrømsfrembringende enhed eller den gruppe af pengestrømsfrembringende enheder, hvortil goodwill er allokeret, og nedskrives til genindvindingsværdi over resultatopgørelsen, hvis den regnskabsmæssige værdi er højere. Genindvindingsværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede fremtidige nettopengestrømme fra den virksomhed eller aktivitet (pengestrømsfrembringende enhed), som goodwill er knyttet til.

Øvrige langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af øvrige langfristede aktiver vurderes årligt for at afgøre, om der er indikation for nedskrivninger. Når en sådan indikation er til stede, beregnes aktivets genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien er den højeste af aktivets dagsværdi med fradrag af forventede afhændelsesomkostninger eller nytteværdi. Nyttæværdien beregnes som nutidsværdien af forventede fremtidige pengestrømme fra aktivet eller den pengestrømsfrembringende enhed, som aktivet er en del af.

Indregning af tab ved værdiforringelse i resultatopgørelsen

En nedskrivning indregnes, når den regnskabsmæssige værdi af et aktiv henholdsvis en pengestrømsfrembringende enhed overstiger aktivets eller den pengestrømsfrembringende enheds genindvindingsværdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle langfristede aktiver. Nedskrivning af goodwill indregnes i en separat linje i resultatopgørelsen. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke. Nedskrivninger på andre aktiver tilbageføres i det omfang, der er sket ændringer i de forudsætninger og skøn, der førte til nedskrivningen. Nedskrivninger tilbageføres kun i det omfang, aktivets nye regnskabsmæssige værdi ikke overstiger den regnskabsmæssige værdi, aktivet ville have haft efter afskrivninger, hvis aktivet ikke havde været nedskrevet

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles løbende til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab på baggrund af den simplificerede expected credit loss-model.

Det sker løbende overvågning af de finansielle aktiver i henhold til virksomhedens risikopolitik. Nedskrivninger opgøres på baggrund af den forventede tabsprocent. Tabsprocenten fastsættes på baggrund af historiske data for tab reguleret for skøn over effekten af forventede ændringer i relevante tabsgivende parametre, herunder kundernes økonomiske situation. Det samlede tab indregnes i resultatopgørelsen på baggrund af det forventede tab i hele tilgodehavendets løbetid.

Den nedskrevne værdi af tilgodehavendet anvendes til beregning af renteindtægter med den effektive rente for det enkelte tilgodehavende henholdsvis portefølje af tilgodehavender.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller netto-realisationstværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de afholdes.

EGENKAPITAL

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i virksomhedens årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og joint ventures i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Noter

1 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, FORTSAT

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

Garantiforpligtelser hensættes på grundlag af rejste garantikrav, hvor beløbet ikke har kunnet opgøres endeligt, samt på grundlag af erfaringsmæssige mangler ved 1- og 5-års gennemgang og for enkelte entrepriser vurderede omkostninger i forbindelse med længere garantiperioder.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter m.v. indregnes ved lånoptagelse til dagsværdi efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af "den effektive rentes metode", så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen under finansielle omkostninger over låneperioden.

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

Leasing

Leasingforpligtelser klassificeres regnskabsmæssigt som finansielle og operationelle leasingforpligtelser. En leasingaftale klassificeres som finansiel, når væsentligste risici og fordele ved at eje det leasede aktiver overføres til leasingtager. Andre leasingaftaler klassificeres som operationelle.

Virksomheden har udelukkende operationelle leasingaftaler. Disse indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Dagsværdimåling

Virksomheden anvender dagsværdibegrebet i forbindelse med visse oplysningskrav og til indregning af unoterede og noterede aktiver.

Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv, eller som skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion mellem markedsdeltagere ("exit price").

Dagsværdien er en markedsbaseret og ikke en virksomhedsspecifik værdiansættelse. Virksomheden anvender de forudsætninger, som markedsdeltagerne ville gøre brug af ved prisfastsættelsen af aktivet eller forpligtelsen ud fra eksisterende markedsf forhold, herunder forudsætninger vedrørende risici. Der tages således ikke hensyn til virksomhedens hensigt med at eje aktivet eller afvikle forpligtelsen, når dagsværdien opgøres.

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og transportomkostninger Dagsværdimåling baseres i videst muligt omfang på markedsværdier på aktive markeder (niveau 1) eller alternativt på værdier, der er udledt af observerbare markedsinformationer (niveau 2). I det omfang sådanne observerbare informationer ikke er til stede eller ikke kan anvendes uden

væsentlige modifikationer anvendes anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn som grundlag for dagsværdier (niveau 3).

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og virksomhedens likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som virksomhedens resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Noter

2 VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN, FORUDSÆTNINGER OG VURDERINGER

Væsentlige skønsmæssige usikkerheder og forudsætninger

Opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræver vurderinger, skøn og forudsætninger om fremtidige begivenheder. De foretagne skøn og forudsætninger er bl.a. baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Som følge af de risici og usikkerheder, som virksomheden er underlagt, kan faktiske udfald afvige fra de foretagne skøn. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn som følge af ændringer i de forhold, der lå til grund for de tidligere skøn eller på grund af ny viden eller efterfølgende begivenheder.

Skøn, der er særligt væsentlige for regnskabsaflæggelsen, er fortrinvis forbundet med indregning af entreprisekontrakter og de risici, der er ved udførelsen af disse. Dette drejer sig om måling af salgsværdien af igangværende entreprisekontrakter, opgørelse af garantiforpligtelser, vurdering af udfaldet af tvister samt genindvinding af udskudte skatteaktiver. Desuden er der væsentlige regnskabsmæssige skøn forbundet med vurdering af nedskrivningsbehov ved indregning af goodwill.

Entreprisekontrakter, herunder skønsmæssig indregning af måling af omsætning og dækningsbidrag

Måling af igangværende entreprisekontrakter er baseret på en stadevurdering af de enkelte projekter samt forventning om resterende afvikling af hver enkelt kontrakt, herunder udfaldet af uoverensstemmelser. Vurderingen af projekternes stade og økonomi, herunder uoverensstemmelser, foretages individuelt pr. projekt i samarbejde mellem direktionen og projektledelsen.

Vurderingen af uoverensstemmelser vedrørende ekstraarbejder, tidsfristforlængelser, krav om dagbod m.v. foretages med udgangspunkt i forholdenes karakter, kendskab til bygherre, forhandlingsstadiet, tidligere

erfaringer og dermed en vurdering af sandsynlighed for udfaldet af den enkelte sag. For væsentlige uoverensstemmelser indgår eksternt og internt advokatvurdering i grundlaget for vurderingen.

Skøn der er knyttet til den fremtidige afvikling af det resterende arbejde, afhænger af en række faktorer, ligesom et projekts forudsætninger kan ændres i takt med arbejdets udførelse. Tilsvarende kan vurderingen af uoverensstemmelser ændre sig i takt med sagernes fremdrift.

Det faktiske resultat kan derved afvige væsentligt fra det forventede resultat.

Tvister, rets- og voldgiftssager samt eventualaktiver og -forpligtelser
Virksomheden er, som del af sin forretningskarakter, naturligt part i forskellige uoverensstemmelser, tvister, rets- og voldgiftssager. Det vurderes i alle tilfælde, i hvilket omfang sagerne kan medføre forpligtelser for virksomheden samt sandsynligheden herfor.

En sag kan i nogle tilfælde ligeledes udmunde sig i et eventualaktiv eller krav mod andre parter end bygherren. Tilgængelig information og juridiske vurderinger fra rådgivere danner grundlag for ledelsens skøn. Udfaldet kan være vanskeligt at vurdere, og resultatet kan i sagens natur afvige fra virksomhedens vurdering.

Hensættelser til garantiforpligtelser

Hensættelse til garantiforpligtelser vurderes individuelt for den enkelte entreprisekontrakt og vedrører sædvanlige 1- og 5-års garantiarbejder og for enkelte virksomheder længere garantiperioder.

Hensættelsesniveauet baseres på et erfaringsgrundlag og det enkelte projekts karakteristika. Sådanne skøn er i sagens natur forbundet med usikkerhed, hvorfor de faktiske garantiforpligtelser kan afvige fra det estimerede. Yderligere oplysninger fremgår af note 16.

Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger

ved anvendelse af den valgte regnskabspraksis

Som led i anvendelsen af virksomhedens regnskabspraksis kan ledelsen foretage vurderinger, ud over skønsmæssige vurderinger, som kan have væsentlig indvirkning på de i årsregnskabet indregnede beløb.

I 2018 har ledelsen ikke foretaget sådanne vurderinger.

Noter

	2018	2017
	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
3 NETTOOMSÆTNING FRA KONTRAKTER MED KUNDER		
Kontrakt byggeri	1.553.511	997.418
Øvrige	1.245	834
Administration	1.265	1.340
Igangværende arbejder primo	-2.010.292	-1.420.898
Igangværende arbejder ultimo	2.204.983	2.010.292
Nettoomsætning i alt	1.750.712	1.588.986
Danmark	1.750.712	1.588.986
Nettoomsætning i alt	1.750.712	1.588.986

Transaktionsprisen allokeret til udestående leveringsforpligtelser på igangværende entreprisekontrakter udgør pr. 31. december 2018 3.523.610 t.kr. Heraf ligger de 3.270.210 t.kr. i de første 24 måneder.

Alle vederlag fra kontrakter med kunder indeholdes i ovenstående beløb.

Nettoomsætningen indregnes over tid. CASAs garantiforpligtelser følger AB 92 og ABT 93.

	2018	2017
	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
4 PERSONALEOMKOSTNINGER		
Lønninger	102.340	92.062
Bidragbaserede pensionsordninger	14.242	11.309
Andre omkostninger til social sikring	1.387	1.077
Andre personaleomkostninger	11.670	7.097
	129.639	111.545
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Direktion:		
Gager og honorarer	5.230	6.608
Pensionsbidrag	240	321
	5.470	6.929
Gennemsnitligt antal beskæftigede i direktionen	3	4
Bestyrelse:		
Gager og honorarer	500	500
Pensionsbidrag	0	0
	500	500
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	151	126

Noter

	2018	2017
	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
5 AF- OG NEDSKRIVNINGER AF MATERIELLE AKTIVER		
Afskrivninger materielle aktiver	1.256	1.322
	1.256	1.322
der fordeler sig således:		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.104	1.217
Indretning af lejede lokaler	152	105
	1.256	1.322
6 FINANSIELLE INDTÆGTER		
Renteindtægter fra moder og datter virksomheder	4.379	3.565
Renteindtægter fra joint ventures virksomheder	4	319
Renter, finansiering af byggesager	7	6.481
Renter på finansielle aktiver målt til amortiseret kostpris	4.390	10.365
7 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Andre finansielle omkostninger	820	5.122
Andre finansielle omkostninger	820	5.122

	2018	2017
	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
8 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Årets udskudte skat	17.949	9.001
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-178
	17.949	8.823
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	19.811	22.551
Skatteeffekt af:		
Ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-1.862	-13.550
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-178
	17.949	8.823
Effektiv skatteprocent	20,0%	8,6%

Ændring i den effektive skatteprocent skyldes ændring i indkomst fra joint ventures og datterselskaber.

Noter

	Goodwill
	<i>t.kr.</i>
9 IMMATERIELLE AKTIVER	
Kostpris 1. januar 2018	299.675
Kostpris 31. december 2018	299.675
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	299.675
Kostpris 1. januar 2017	299.675
Kostpris 31. december 2017	299.675
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	299.675

Nedskrivningstest på goodwill

Der er til brug for regnskabet udarbejdet en nedskrivningstest af goodwill allokert til den pengestrømsfrembringende enhed CASA.

Genvindingsværdien opgøres med udgangspunkt i beregning af nytteværdien. Til brug ved beregning af nytteværdien er anvendt de fremtidige pengestrømme, der fremgår af de seneste bestyrelsesgodkendte budgetter og prognoser for de kommende fem regnskabsår. For regnskabsår efter budgetperioderne (terminalperioden) er der sket ekstrapolation af pengestrømmene i den seneste budgetperiode korrigeret for forventede vækstrater.

De anvendte forudsætninger er naturligt behæftet med usikkerheder og ændringer i skøn af fremtidige vækstrater, pengestrømme eller diskonteringsfaktorer, som kan påvirke værdierne væsentligt.

De væsentligste parametre anvendt ved beregning af genindvindingsværdierne er følgende:

De anvendte vækstrater i terminalperioden er baseret på den forventede langsigtede vækst i branchen.

Budgetter og prognoser for de kommende fem år, og dermed opgørelse af genindvindingsværdien, er konservativt fastlagt set i relation til ledelsens forventning om virksomhedens vækst frem mod 2020, som omtalt i ledelsesberetningen. Virksomheden forventede markedsandele er således opgjort med udgangspunkt i den aktuelle markedsandel ved udgangen af 2018 korrigeret for et forsigtigt skøn over forventede yderligere markedsandele.

	Goodwill
	<i>t.kr.</i>
9 IMMATERIELLE AKTIVER, FORTSAT	
Ledelsen anser de anvendte vækstrater, herunder stigninger i markedsandele, og dermed budgetter for værende konservative. Selv en betydelig reduktion i de budgetterede vækstrater på over 25% vil ikke medføre nedskrivningsbehov.	
Skønnede ændringer i salgspriser og produktionsomkostninger i budget og terminalperioderne er baseret på historiske erfaringer og forventninger til fremtidige markedsændringer.	

Diskonteringsfaktoren er baseret på en risikofri rente på 2%, der svarer til den risikofrie rente de nordiske banker bruger i deres seneste aktie analyser. Pr. balancedagen overstiger genindvindingsværdien af den pengestrømsfrembringende enhed den regnskabsmæssige værdi med 3.300 mio.kr. (2017: 2.500 mio. kr.).

Budget og terminalperioderne er baseret på historiske erfaringer og forventninger til fremtidige markedsændringer. I skøn over produktionsomkostninger er der taget hensyn til de forventede effektiviseringer, der også fremadrettet forventes indfriet som følge af et stærkt strategisk fokus herpå.

Nedskrivningstesten har ikke givet anledning til nedskrivning.

De væsentligste parametre anvendt ved beregning af genindvindingsværdierne er følgende:

	EBITA%	Vækstfaktor i terminalperiode	Diskonteringsfaktor før skat
2018	5,1%	2,0%	5,1%
2017	5,4%	2,0%	5,3%

Noter

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
10 MATERIELLE AKTIVER		
Kostpris 1. januar 2018	6.161	3.708
Tilgang i årets løb	895	310
Afgang i årets løb	-110	0
Kostpris 31. december 2018	6.946	4.018
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	3.110	232
Årets afskrivninger	1.104	152
Årets afskrivninger på afhændede aktiver	-110	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	4.104	384
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	2.842	3.634
Kostpris 1. januar 2017	5.357	3.610
Tilgang i årets løb	1.754	660
Afgang i årets løb	-950	-562
Kostpris 31. december 2017	6.161	3.708
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	2.768	683
Årets afskrivninger	1.217	105
Årets afskrivninger på afhændede aktiver	-875	0
Tilbageførte afskrivninger på afhændede aktiver	0	-556
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	3.110	232
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	3.051	3.476

	2018	2017
	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
11 KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER		
Kostpris 1. januar	1.000	0
Tilgang	0	1.000
Kostpris 31. december	1.000	1.000
Årets resultat	6.021	0
Værdireguleringer 31. december	6.021	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.021	1.000

Kapitalandele i dattervirksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
CASA Projekt A/S	Horsens	1.000	100%

Noter

	2018	2017
	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
12 KAPITALANDELE I JOINT VENTURES		
Kostpris primo 1. januar	250	250
Kostpris primo 31. december	250	250
Værdireguleringer primo 1. januar	62.063	0
Årets resultat	2.669	62.063
Værdireguleringer primo 31. december	64.732	62.063
Regnskabsmæssig værdi 31. december	64.982	62.313

Kapitalandele i joint ventures specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Trianglen Aarhus ApS	Horsens	500	50%

CASA ejer 50% af stemmerettighederne i Trianglen Aarhus ApS. Efter aktionæroverenskomst har ingen part bestemmende indflydelse.

Finansielle oplysninger for hver af koncernens individuelt set væsentlige joint ventures

De angivne beløb er joint venturets samlede regnskabstal. Virksomheden måles efter den indre værdis metode.

	2018	2017
	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
12 KAPITALANDELE I JOINT VENTURES, FORTSAT		
Ejerandel	50%	50%
Totalindkomstopgørelse		
Finansielle indtægter	2.217	126.605
Finansielle udgifter	63	757
Totalindkomst i alt	2.566	124.126
Balance		
Langfristede aktiver	26.291	26.416
Kortfristede aktiver	164.500	36.281
Likvide beholdninger	612	73.472
Kortfristede forpligtelser	56.263	39.148
Kortfristede forpligtelser undtagen leverandørgæld og hensatte forpligtelser	14.103	11.542
Egenkapital	129.963	124.626
Afstemning af regnskabsmæssig værdi pr. 31. december:		
Andelen af egenkapitalen i individuelt set væsentlige joint ventures	64.982	62.313
Regnskabsmæssig værdi 31. december af kapitalandele i joint ventures i alt	64.982	62.313

Noter

13 TILGODEHAVENDER FRA SALG OG TJENSTEYDELSER

Tilgodehavender fra salg er udelukkende relateret til debitorer i Danmark. Det er virksomhedens politik, at alle kunder kredittvurderes før kontraktindgåelse. Herefter overvåges krediteksponeringen på kunder og modparter løbende. CASAs risikostyringspolitik sikrer, at væsentlige og specifikke modpartsrisici minimeres sag for sag. Historisk har virksomheden ikke haft væsentlige tab på tilgodehavender. Pr. 31. december 2018 er betalingsbetingelserne overskredet på 13,7% (2017: 7,8%) af de samlede tilgodehavender fra salg og tjensteydelser. Af disse er der primo 2019 modtaget indbetalinger der, reducerer overskridelsen til 7,3%.

Modtagne sikkerheder indgår i vurderingen af den nødvendige nedskrivning til imødegåelse af tab.

Tilgodehavender fra salg, der pr. 31. december 2018 var overforfaldne, men ikke værdiforringede, har følgende aldersfordeling:

	2018	2017
	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
Forfaldsperiode		
Op til 30 dage	19.074	2.272
Mellem 30 og 90 dage	267	7.192
Over 90 dage	13.686	0
	33.027	9.464

Indtil 1. januar 2018 blev der foretaget nedskrivning til imødegåelse af tab, ud fra hvorvidt det blev vurderet, at der var indtruffet en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende eller en portfølje var værdiforringet. Objektive indikatorer var baseret på historiske tabserfaringer.

Virksomheden har 1. januar 2018 implementeret IFRS 9, som giver mulighed for en vurdering af behov for nedskrivninger af finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris, herunder tilgodehavender fra salg og entreprisekontrakter, efter den simplificerede expected credit loss-model. Modellen indebærer, at det forventede tab over aktivets levetid indregnes straks i resultatopgørelsen og overvåges løbende i henhold til virksomhedens risikostyring indtil realisation. Nedskrivning beregnes ud fra forventede tabsprocenter, som opgøres individuelt. Tabsprocenter beregnes på baggrund af historiske data ud fra forventede tab over tilgodehavendets samlede løbetid, korrigeret for skøn over effekten af forventede ændringer i relevante parameter, som eksempelvis den økonomiske udvikling, politiske risici m.v.

13 TILGODEHAVENDER FRA SALG OG TJENSTEYDELSER, FORTSAT

Forventede tab på tilgodehavender fra salg ud fra en vægtet tabsprocent fordeler sig således:

t.kr	Tabsp rocent	Tilgode- havende	Forventet tab	I alt
2018				
Ej forfalden	0%	226.281	0	0
Forfalden 1-30 dage	0%	19.074	0	0
Forfalden 31-60 dage	0%	205	0	0
Forfalden 61-90 dage	0%	62	0	0
Forfalden >90 dage	0%	13.686	0	0
		259.309	0	0

14 EGENKAPITAL

Virksomhedskapitalen består af 5.000 aktier à nominelt t.kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Direktionen og bestyrelsen vurderer løbende, hvorvidt virksomhedens kapitalforhold understøtter opnåelsen af de overordnede mål og langsigtet økonomisk vækst. Virksomheden finansieres af dets egenkapital med en soliditet på 32,2%, trækingsfaciliteter, leverandørkreditter osv.

Virksomheden har ingen rentebærende gæld på balancedagen, men derimod bankindestående (likvider) på 314.406 t.kr. Virksomhedens likviditet og trækingsfaciliteter vurderes at have et konservativt niveau i forhold til balancesummen (kapitalforhold), virksomhedens finansieringsstruktur samt de løbende likviditetsforskydninger, der er en del af virksomhedens sædvanlige drift. Virksomheden vurderes således at have det nødvendige likviditetsmæssige beredskab til at sikre grundlaget for et fremadrettet højt aktivitetsniveau.

Noter

	2018	2017
	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
15 HENSÆTTELSE TIL UDSKUDT SKAT		
Hensættelse til udskudt skat	45.356	36.355
Hensat i året	17.949	9.001
Hensættelse til udskudt skat	63.305	45.356
Materielle aktiver	618	603
Igangværende arbejder for fremmed regning	65.040	53.042
Hensættelser	-2.350	-2.027
Skattemæssigt underskud	-3	-6.262
	63.305	45.356

Genindvinding af udskudte skatteaktiver

Prognoserne for de fremtidige overskud, hvor underskudet kan udnyttes, er opdateret. Pr. 31. december 2018 har ledelsen vurderet, i hvilket omfang skattemæssige overskud efter gældende skattelovgivning vil kunne realiseres inden for en overskuelig fremtid, samt hvilke skattesatser der er gældende på anvendelsestidspunktet.

Aktiveringen er foretaget på grundlag af forventet positiv indtjening de kommende år.

	2018	2017
	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
16 ANDRE HENSÆTTELSER		
Andre hensættelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 5 år.		
Saldo primo 1. januar	17.829	14.714
Hensat i året	8.803	5.245
Anvendt i året	-1.579	-2.130
Saldo ultimo 31. december	25.053	17.829
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
Inden for 1 år	2.440	1.579
Mellem 1 og 5 år	22.613	16.250
	25.053	17.829

De hensatte forpligtelser ved garantiarbejder indregnes og måles på baggrund af virksomhedens historiske erfaringerne.

17 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER

	Valuta	Rente bindings- periode	Regnskabs- mæssig værdi
	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
2018			
Kassekredit (trækingsret t.kr. 200.000)	DKK	0	0
			0
2017			
Kassekredit (trækingsret t.kr. 100.000)	DKK	0	0
			0

Noter

18 GÆLDSFORPLIGTELSE FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER

	Primo	Pengestrømme	Ikke-kontante ændringer	Ultimo
2018				
Langfristet gæld	0	0	0	0
Kortfristet gæld	0	0	0	0
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter i alt	0	0	0	0

2017

Langfristet gæld	48.053	-48.053	0	0
Kortfristet gæld	0	-158.300	158.300	0
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter i alt	0	-206.353	158.300	0

19 LEJE- OG LEASINGFORPLIGTELSE

Der er indgået huslejekontrakt, der er uopsigelig indtil 1. oktober 2032. Efter udløb af uopsigelsesperioden kan lejemålet opsiges af lejer med normal opsigelsesvarsel. Den årlige leje udgør 3.285 t.kr. I uopsigelsesperioden udgør de samlede fremtidige lejeforpligtelser efter 5 år 39.938 t.kr. (2017: 43.636 t.kr.).

Der er indgået huslejekontrakt, der er uopsigelig indtil 1. april 2019. Den årlige husleje udgør 350 t.kr.

Der er indgået huslejekontrakt, der er uopsigelig indtil 1. december 2021. Efter udløb af uopsigelsesperioden kan lejemålet opsiges af lejer med normal opsigelsesvarsel. Den årlige husleje udgør 722 t.kr.

	2018	2017
	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
Leasingforpligtelser fra operationel leasing		
Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for et år	1.968	914
Mellem 1 og 5 år	4.337	1.505
	6.305	2.419
Operationel forpligtelse vedrørende operationel leasing.	800	980

20 EVENTUALPOSTER MV.

Koncernens virksomheder hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsregnskabet for CC Oscar Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens virksomheder hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 0 t.kr. pr. 31. december 2018 (2017: 0 t.kr.). Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at virksomhedens hæftelse udgør et større beløb.

Noter

21 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Der er stillet arbejds- og betalingsgarantier for i alt 814.624 t.kr. (2017: 587.845 t.kr.) over for leverandører og kunder m.v.

22 NÆRTSTÅENDE PARTER OG EJERFORHOLD

Bestemmende indflydelse

CC Oscar Holding I A/S, Havnen 5, 8700 Horsens, hovedaktionær. Årsregnskabet for CASA indgår i koncernregnskabet for CC Oscar Invest ApS

Øvrige nærtstående parter

Virksomhedens øvrige nærtstående parter omfatter endvidere virksomhedens bestyrelse og direktion og deres familiemedlemmer. Derudover omfatter nærtstående parter virksomheder, i hvilke ovenstående personer har betydelig interesse.

Transaktioner med nærtstående parter

Vederlag til direktion og bestyrelse er omtalt i note 3.

Der har i 2018 været salg af varer til nærtstående parter. Salget i 2018 udgør 61.750 t.kr. (2017: 0 t.kr.).

Transaktioner og mellemregninger med dattervirksomheder fremgår af balancen.

Finansielle transaktioner med dattervirksomheder fremgår af note 5.

Herudover har der ikke været transaktioner med nærtstående parter.

23 HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR

For specifikation af honorar til generalforsamlingsvalgt revisor henvises til årsrapporten for CC Oscar Invest ApS.

	2018	2017
	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
24 PENGESTRØMSOPGØRELSE – REGULERINGER		
Finansielle indtægter	-4.390	-10.365
Finansielle omkostninger	820	5.122
Af- og nedskrivninger inkl. gevinst ved salg	1.226	1.204
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	-6.021	0
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-2.669	-62.063
Skat af årets resultat	17.949	8.823
Ændring i andre hensatte forpligtelser	7.225	3.116
Andre reguleringer	0	20
	14.140	-54.143
25 PENGESTRØMSOPGØRELSE - ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL		
Ændring i tilgodehavender	-329.240	295.492
Ændring i leverandører mv.	353.764	-57.038
	24.524	238.454

Noter

26 FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

Virksomheden er som følge af sin drift, investeringer og finansiering kun i begrænset omfang eksponeret over for finansielle risici, herunder markedsrisici (renterisici), kreditrisici og likviditetsrisici. Oplysningerne i denne note omhandler kun de væsentligste risici.

De overordnede rammer for den finansielle risikostyring er fastlagt i virksomhedens finanspolitik, som opdateres årligt og godkendes af bestyrelsen.

Virksomhedens styring af finansielle risici varetages af koncernens økonomiafdeling. Virksomhedens ledelse overvåger månedeligt selskabets risikokoncentration på områder som kunder, underentreprenører, finansielle modparter m.v. Hermed overvåger ledelsen, om virksomhedens risikokoncentration er ændret.

Finanspolitikken omfatter investeringspolitik, finansieringspolitik og politik vedrørende kreditrisici i relation til finansielle modparter. Desuden omfatter den en beskrivelse af godkendte risikorammer.

Det er virksomhedens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Virksomhedens finansielle strategi retter sig således alene mod styring og reduktion af de finansielle risici, der er en direkte følge af virksomhedens drift, investeringer og finansiering.

Da virksomheden har få transaktioner i fremmed valuta, benytter virksomheden sig ikke af sikring og er ikke eksponeret for valutakursudsving.

Der har ikke været væsentlige ændringer i virksomhedens risikoeksponering eller risikostyring i forhold til 2017.

Markedsrisici (renterisici)

Risikostyring af virksomhedens rentebærende gæld er beskrevet i den finansielle politik, herunder fixing risiko, markedsværdirisiko, refinansieringsrisiko og modpartsrisiko. Virksomheden havde ultimo 2018 ingen rentebærende finansielle lån (2017: 0 t.kr.).

Kreditrisici

For at minimere modparts- og kredit risikoen godkender bestyrelsen alle finansielle væsentlige modparter. Ratingen af finansielle modparter skal minimum være Baa1/BBB+ (Moodys/S&P og Fitch).

Der henvises til note 13 for så vidt angår risiko styring på almindeligt salg til kunder.

26 FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER, FORTSAT

Likviditetsrisici

Det er virksomhedens politik i forbindelse med styring af overskudslikviditet samt genforhandling af nye kreditrammer at sikre størst mulig fleksibilitet. Likviditetsreserven består af 514.406 t.kr. (2017: 301.204 t.kr.). Der er ikke knyttet finansielle covenants til virksomhedens kreditrammer.

Virksomhedens gældsforpligtelser forfalder som følger:

	Kontrakt- lige penge- strømme	Inden for 1 år	1 til 3 år	3 til 5 år	Efter 5 år
	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
2018					
Ikke-afledte finansielle instrumenter					
Kreditinstitutter og banker	44	44	0	0	0
Leverandørgæld	459.139	459.139	0	0	0
Dattervirksomheder	2.678	2.678	0	0	0
31. december 2018	461.861	461.861	0	0	0

2017

Ikke-afledte finansielle instrumenter

Kreditinstitutter og banker	22	22	0	0	0
Leverandørgæld	288.888	288.888	0	0	0
31. december 2017	288.910	288.910	0	0	0

Noter

	2018	2017
	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
27 KATEGORIER AF FINANSIELLE INSTRUMENTER		
Udlån, tilgodehavender og likvide beholdninger	726.754	395.719
Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris	519.181	344.914
	1.245.935	740.633

Den regnskabsmæssige værdi og dagsværdien er ens.

28 NY REGSKABSREGULERING

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport foreligger der en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som endnu ikke er trådt i kraft, og som derfor ikke er indarbejdet i årsrapporten.

De nye standarder og fortolkningsbidrag implementeres i takt med, at de bliver obligatoriske.

Det er ledelsens vurdering, at disse, bortset fra nedenstående, ikke vil få væsentlig indvirkning på årsregnskabene for de kommende regnskabsår.

IFRS 16 erstatter den nuværende IAS 17 med tilhørende fortolkningsbidrag og forventes at træde i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2019 eller senere.

IFRS 16 vil ændre den regnskabsmæssige behandling af koncernens operationelle leasingkontrakter.

Den nuværende sondring mellem finansiell og operationel leasing bortfalder for leasingtager. Koncernen skal i stedet anvende En leasingmodel, som stort set svarer til den nuværende regnskabsmæssige behandling af finansiell leasing for alle leasingkontrakter bortset fra kortfristede leasingkontrakter og leasing af småaktiver.

Koncernens operationelle leasingforpligtelser pr. 31. december 2018 er oplyst i note 19 til årsregnskabet. Disse oplysninger er baseret på de kontraktuerede minimumsleasingydelser.

28 NY REGSKABSREGULERING, FORTSAT

De beløb, der skal indregnes i balancen efter IFRS 16, vil være højere end disse beløb i det omfang koncernen forventer at udnytte forlængelsesoptioner eller undlader at udnytte opsigelsesoptioner.

Dette er særligt relevant for huslejekontrakter, der ikke indeholder en aftalt udløbsdato, men som automatisk forlænges, når ingen af parterne har valgt at udnytte opsigelsesoptionen, der kan udnyttes efter udløbet af minimumsbindingsperioden.

Dette medfører, at koncernen skal skønne over den forventede løbetid af sådanne lejemål baseret på, hvor længe koncernen er rimeligt sikker på at anvende denne.

Ved implementeringen af IFRS 16 vil koncernen anvende den modificerede retrospektive metode, hvorved den akkumulerede effekt af ændringerne vil blive indregnet som en regulering af åbningsbalancen 1. januar 2019 uden tilpasning af sammenligningstal. Desuden vil koncernen i videst muligt omfang gøre brug af de praktiske lempelser og undtagelser i overgangsbestemmelserne i IFRS 16.

Implementeringen forventes at påvirke årsregnskabet for 2019 således:

	<i>t.kr.</i>
Bruttoresultat	0
Resultat efter skat	-1.310
Samlede aktiver	54.390
Egenkapital	-949

Definitioner

Bruttomargin $\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$

Overskudsgrad $\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$

Soliditetsgrad $\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$

Forrentning af egenkapital $\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

EBITDA
Driftsresultat før afskrivninger, renter og skat inklusiv indtægter fra kapitalandele i joint ventures

Nettorentebærende gæld
Langfristet plus kortfristet rentebærende gæld minus likvide beholdninger
Negativt tal udtrykker et netto indestående

Investeret kapital
Sum af egenkapital samt rentebærende nettogæld

Bruttomargin
Bruttofortjenesten divideret med nettoomsætningen

EBITDA margin
Driftsresultat før afskrivninger, renter og skat divideret med nettoomsætningen

Soliditetsgrad
Egenkapital divideret med den totale balancesum

Forrentning af egenkapital
Årets resultat divideret med den gennemsnitlige egenkapital

Afkast af investeret kapital (ROCE)
Driftsresultat (EBIT) divideret med gennemsnitlig investeret kapital



Påtegninger

75 Ledespåtegning

76 Den uafhængige revisors
revisionspåtegning

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for CASA A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af virksomhedens aktiviteter samt af virksomhedens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater, pengestrømme og finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som virksomheden står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 4. februar 2019

DIREKTION

Michael Antitsch Mortensen
CEO

Kim Balle
CFO

Peter Kjeldgaard Rosengreen
COO

BESTYRELSE

Eivind Drachmann Kolding
Formand

Vilhelm Eigil Hahn-Petersen
Næstformand

Peter Ryttergaard

Michael Antitsch Mortensen

Søren Ulslev

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

TIL KAPITALEJEREN I CASA A/S

KONKLUSION

Vi har revideret årsregnskabet for CASA A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i 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 virksomheden 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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

LEDELSENS ANSVAR FOR ÅRSREGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager 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, bevidste 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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.

København, den 4. februar 2019

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 57 81 98

Henrik O. Larsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 15839

Nikolaj Møller Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 33220

Andre oplysninger

79 Virksomhedsoplysninger

80 Bestyrelsens øvrige ledelseserhverv

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden CASA A/S
Havnen 5
8700 Horsens

Telefon: 75627900
Hjemmeside: www.casa-as.dk
CVR-nr.: 29 20 52 72
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
Stiftet: 2. december 2005
Regnskabsår: 13. regnskabsår
Hjemsted: Horsens

Bestyrelse Eivind Drachmann Kolding, Formand
Vilhelm Eigil Hahn-Petersen, Næstformand
Peter Ryttergaard
Michael Antitsch Mortensen
Søren Ulslev

Direktion Michael Antitsch Mortensen, CEO
Kim Balle, CFO
Peter Kjeldgaard Rosengreen, COO

Revision KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dampfærgevej 28
2100 København

Koncernregnskab Virksomheden indgår i koncernrapporten for modervirksomheden CC Oscar Invest ApS

Bestyrelsens øvrige ledelseserhverv

VILHELM HAHN-PETERSEN

SELSKAB	FUNKTION
Airhelp Inc.	Bestyrelsesmedlem
CASA A/S	Næstformand
Casa ManCo ApS	Direktion
CataCap DM ApS	Direktion
CataCap DM II ApS	Direktion
CataCap General Partner I ApS	Direktion
CataCap General Partner II ApS	Bestyrelsesmedlem
CataCap Management A/S	Bestyrelsesmedlem
CataCap OP ApS	Direktion
CC Explorer Invest ApS	Bestyrelsesmedlem
CC Fly Holding I ApS	Næstformand
CC Fly Holding II A/S	Næstformand
CC Fly Invest ApS	Direktion
CC Green Wall Invest ApS	Formand
CC II Management Invest 2017 GP ApS	Direktion
CC Lingo Invest ApS	Formand
CC Orange Invest ApS	Bestyrelsesmedlem Direktion
CC Oscar Holding I A/S	Næstformand
CC Oscar Invest ApS	Bestyrelsesmedlem
CC Tool Invest ApS	Bestyrelsesmedlem
CC Track Invest ApS	Bestyrelsesmedlem Direktion

SELSKAB	FUNKTION
G.S.V. Holdiing A/S	Bestyrelsesmedlem
G.S.V. Materieludlejning A/S	Bestyrelsesmedlem
LW ManCo ApS	Direktion
Lyngsoe Systems A/S	Bestyrelsesmedlem
Lyngsoe Systems Holding A/S	Bestyrelsesmedlem
MobyIfie DM ApS	Direktion
MobyIfie AB	Næstformand
MobyIfie AS	Næstformand
MobyIfie DK A/S	Næstformand
MobyIfie Holding A/S	Næstformand
MobyIfie OY	Næstformand
Myco ApS	Direktion
Rekom Group A/S	Næstformand
Rekom ManCo ApS	Direktion
Skybrands Holding A/S	Bestyrelsesmedlem
TP Aerospace Holding A/S	Bestyrelsesmedlem
TPA Green ManCo ApS	Direktion
TPA Holding I A/S	Bestyrelsesmedlem
TPA Holding II A/S	Bestyrelsesmedlem

PETER RYTTERGAARD

SELSKAB	FUNKTION
BulduS ejendomme ApS	Direktion
CASA A/S	Bestyrelsesmedlem
Casa ManCo ApS	Direktion
CataCap DM ApS	Direktion
CataCap DM II ApS	Direktion
CATACAP GENERAL PARTNER I ApS	Direktion
CataCap General Partner II ApS	Bestyrelsesmedlem
CataCap Management A/S	Bestyrelsesmedlem
CataCap OP ApS	Direktion
CC Explorer Invest ApS	Bestyrelsesmedlem Direktion
CC Fly Invest ApS	Direktion
CC Green Wall Invest ApS	Bestyrelsesmedlem Direktion
CC II Management Invest 2017 GP ApS	Direktion
CC Lingo Invest ApS	Bestyrelsesmedlem Direktion
CC Orange Invest ApS	Bestyrelsesmedlem
CC Oscar Holding I A/S	Bestyrelsesmedlem
CC Oscar Invest ApS	Bestyrelsesmedlem
CC Sky Invest ApS	Bestyrelsesmedlem
CC Tool Invest ApS	Bestyrelsesmedlem Direktion
CC Track Invest ApS	Bestyrelsesmedlem

SELSKAB	FUNKTION
G.S.V. Holdiing A/S	Næstformand
G.S.V. Materieludlejning A/S	Næstformand
HB-Care A/S	Bestyrelsesmedlem
HB-Care Holding A/S	Bestyrelsesmedlem
HB-Care Leasing ApS	Bestyrelsesmedlem
Investeringselskabet af 27/12 1985 ApS	Direktion
Kjærulff Pedersen A/S	Bestyrelsesmedlem
LW ManCo ApS	Direktion
MobyIfie DM ApS	Direktion
MobyIfie AB	Bestyrelsesmedlem
MobyIfie AS	Bestyrelsesmedlem
MobyIfie DK A/S	Bestyrelsesmedlem
MobyIfie Holding A/S	Bestyrelsesmedlem
MobyIfie OY	Bestyrelsesmedlem
Rekom ManCo ApS	Direktion
Ryttergaard Invest A/S	Bestyrelsesmedlem Direktion
Skybrands Holding A/S	Formand
TP Aerospace Holding A/S	Næstformand
TPA Green ManCo ApS	Direktion
TPA Holding I A/S	Næstformand
TPA Holding II A/S	Næstformand

SØREN ULSLEV

SELSKAB	FUNKTION
Bygningsfonden Den Blå Planet	Bestyrelsesformand
CC Oscar Holding I A/S	Bestyrelsesmedlem
Gilla Engineering Advice ApS	Direktion
Gilla Holding ApS	Direktion
IPL Holding A/S	Bestyrelsesmedlem Direktion
Verner Overgaards Familiefond	Bestyrelsesmedlem

EIVIND KOLDING

SELSKAB	FUNKTION
Altor Fund Manager AB.	Bestyrelsesmedlem
BIQ ApS	Bestyrelsesmedlem
CC Oscar Holding I A/S	Bestyrelsesformand
Danmarks Skibskredit A/S	Bestyrelsesformand
Den Erhvervsdrivende Fond GI Strand	Bestyrelsesmedlem
Leo Fondet	Bestyrelsesmedlem
Leo Holding A/S	Bestyrelsesmedlem
NNIT A/S	Bestyrelsesmedlem

MICHAEL MORTENSEN

SELSKAB	FUNKTION
AM 14 Holding ApS	Direktion
Anpartsselskabet Bassin 7, Restaurant Og Teater	Bestyrelsesmedlem
Anpartsselskabet HKM	Direktion
Anpartsselskabet Kilden & Mortensen	Bestyrelsesmedlem
CASA A/S	Bestyrelsesmedlem Direktion
CASA CMØ A/S	Bestyrelsesformand
CASA Finans A/S	Bestyrelsesformand
CASA GIH A/S	Bestyrelsesformand
CASA Holding A/S	Bestyrelsesformand
CASA KR A/S	Bestyrelsesformand
CASA Management Holding A/S	Bestyrelsesformand
CASA Plus A/S	Bestyrelsesformand
CASA Projekt A/S	Bestyrelsesmedlem
CASA Projekt A/S	Direktion
CASA Skråningen 1 A/S	Bestyrelsesmedlem Direktion
CASA Skudehavnen A/S	Bestyrelsesmedlem Direktion
Cc Copenhagen Residential A/S	Bestyrelsesmedlem Direktion
CC Oscar Holding I A/S	Bestyrelsesmedlem Direktion
Ejendomsselskabet Af 14. Juni 2013 A/S	Bestyrelsesformand
Ejendomsselskabet Bygholm A/S	Bestyrelsesformand

SELSKAB	FUNKTION
Ejendomsselskabet CASA A/S	Bestyrelsesformand
Ejendomsselskabet Hovmarksvej 95 Horsens ApS	Direktion
Exxit 59 A/S	Bestyrelsesformand
F.M. 11805 Holding A/S	Bestyrelsesformand
F.M. 16 Holding ApS	Direktion
Familien Hede Nielsens Fond	Bestyrelsesmedlem
FHR 4 ApS	Direktion
Finn Mortensen Huse ApS	Bestyrelsesformand
Flex Modul A/S	Bestyrelsesformand
Flex Modul Rental A/S	Bestyrelsesformand
Flügger Group A/S	Bestyrelsesmedlem
FM 09 Holding ApS	Direktion
Green Tech Center A/S	Bestyrelsesmedlem
Green Tech Group A/S	Bestyrelsesmedlem
Green Tech Houses ApS	Bestyrelsesmedlem
Havnetrekanten A/S	Bestyrelsesformand
Hybel Danmark A/S	Bestyrelsesformand
Hybel M.K.P. Holding ApS	Direktion
Hybel M.K.S.C. Holding ApS	Direktion
Hybel Midt A/S	Bestyrelsesformand
Hybel Nord A/S	Bestyrelsesformand
Hybel Sjælland A/S	Bestyrelsesformand
JA Holding A/S	Bestyrelsesformand
K/S Strandlodsvej 15	Bestyrelsesformand

SELSKAB	FUNKTION
Komplementarselskabet Plushusene ApS	Bestyrelsesmedlem Direktion
Komplementarselskabet Resireal NSF Aarhus-Vejlby Holding ApS	Direktion
Komplementarselskabet Resireal NSF Aarhus-Vejlby Rækkehuse ApS	Direktion
Kryb-I-Ly A/S	Bestyrelsesformand
M.M. 26 Holding A/S	Bestyrelsesmedlem Direktion
MM Family ApS	Direktion
Opp CMØ A/S	Bestyrelsesformand
Plushusene 1 ApS	Bestyrelsesmedlem Direktion
Plushusene Management ApS	Direktion
Resireal NSF Aarhus-Vejlby Etagebyg I ApS	Direktion
Resireal NSF Aarhus-Vejlby Etagebyg II ApS	Direktion
RM 07 Holding ApS	Direktion
Select Development A/S	Bestyrelsesformand
Strandholmen A/S	Bestyrelsesformand
Tegkeb A/S	Bestyrelsesmedlem
Think Bigger Management A/S	Bestyrelsesformand
Torvehallerne A/S	Bestyrelsesmedlem
Trianglen I ApS	Direktion
Trianglen II ApS	Direktion
Trianglen III ApS	Direktion
Trianglen V ApS	Direktion

SELSKAB	FUNKTION
Trianglen VI ApS	Direktion
Trianglen VII ApS	Direktion
Trianglen Aarhus ApS	Bestyrelsesmedlem Direktion
Valdemars Have A/S	Bestyrelsesformand
Vich 5700 ApS	Bestyrelsesmedlem
Vich 5701 ApS	Bestyrelsesformand
Vt1 Holding ApS	Bestyrelsesformand
W H ApS	Bestyrelsesformand
W H Retail ApS	Bestyrelsesformand
Won Holding ApS	Bestyrelsesformand
Won Hundred Klosterstræde ApS	Bestyrelsesformand

CASA A/S

Havnen 5
DK - 8700 Horsens
Tel.: 7562 7900
CVR nr. 29205272

casa-as.dk

FORSIDEFOTO

Trianglen, Aarhus

DESIGN OG LAYOUT

Noted

OFFENTLIGGØRELSE

6. februar 2019

CASATM
bygger på fremtiden