

# Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2021.

---

Michael Storgaard  
Dirigent

CASA A/S  
Havnen 5, 8700 Horsens  
CVR-nr. 29205272

CVR. NR. 29 20 52 72

**CASA**<sup>TM</sup>  
bygger på fremtiden



# Indhold

## Ledelsesberetning

### Resultater i 2020

- 4 Beretning fra formanden
- 6 Beretning fra CEO
- 8 COVID-19
- 10 Finansielt overblik
- 11 Hoved- og nøgletal
- 12 Finansiell beretning

### CASAs forretning

- 15 CASAs strategi
- 17 Forretningsmodel
- 19 CASAs forretningssegmenter
- 20 Nybyg boliger
- 22 Nybyg erhverv
- 24 Renovering

### Samfundsansvar og ledelse

- 27 Medarbejdernøgletal
- 28 Samfundsansvar
- 30 Medarbejdere
- 32 Menneskerettigheder og Anti-korruption
- 33 Klima og miljø
- 38 Risikostyring
- 41 Selskabsledelse
- 42 Bestyrelsen
- 43 Direktionen

## Årsregnskab

- 45 Totalindkomstopgørelse
- 46 Balance
- 47 Egenkapitalopgørelse
- 48 Pengestrømsopgørelse
- 49 Noter
- 65 Definitioner

### Påtegninger

- 67 Ledelsespåtegning
- 68 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

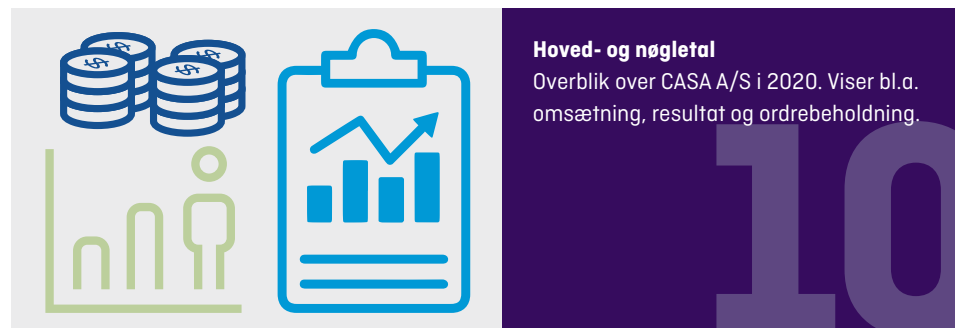
## Andet

### Andre oplysninger

- 71 Virksomhedsoplysninger
- 72 Bestyrelsens øvrige ledelseserhverv

### Executive summary

- 77 Resumé af årsrapporten på engelsk



Beretning fra formanden

# En sund virksomhed i fortsat udvikling

2020 har cementeret CASAs rolle som end-to-end provider – på én og samme tid ejendomsudvikler og totalentreprenør.





Bestyrelsen har i 2020 med tilfredshed set en sund virksomhed klare sig flot igennem et udfordrende år. Resultatet (EBT) var historisk højt (243 mio. kr. i 2020 mod 159 mio. kr. i 2019), mens omsætningen, som ventet, var lavere (2,26 mia. kr. i 2020 mod 2,55 mia. kr. i 2019). Et rekordstort ordreindtag i 2020 peger på stærk vækst de kommende år.

### Stilstand efterfulgt af ordretilgang

Den lavere omsætning skyldes til en vis grad coronakrisen, der forsinkede nye ordrer i forårs- og sommermånederne, hvilket igen resulterede i udskudte byggestarter. Krisen påvirkede alle led i byggeriet, og investorer m.fl. bremsede midlertidigt op. Selvom der i de fleste tilfælde var tale om forskydninger på få måneder, og CASA efter sommeren har set en stærk ordretilgang, kunne effekten af de udskudte byggestarter ikke indhentes.

Bestyrelsens primære hensyn under coronakrisen har været til CASAs medarbejdere og de ansatte på byggepladserne. Alle retningslinjer har været overholdt, og der har været en lav grad af COVID-19 tilfælde blandt CASAs ansatte. Ingen igangværende byggerier er blevet forsinket grundet pandemien.

### End-to-end provider

De senere år har budt på vækst og en styrket position i markedet for CASA. Samtidig er en række ambitiøse strategiske tiltag implementeret med succes. 2020 har cementeret CASAs rolle som end-to-end provider – på en og samme tid ejendomsudvikler og totalentreprenør. Og strategien virker! I 2020 har vi allerede høstet noget af frugten med det højeste resultat i CASAs historie. Vi bygger videre på succesen med en styrket udviklingsorganisation i Østdanmark, som vil øge aktiviteten i denne region yderligere.

### Nuværende og kommende kompetencer

I 2020 har CASA udviklet sin position indenfor renovering – både i Øst- og Vestdanmark. Store projekter er vundet i licitation, og CASA er blevet valgt til af investorer med renoveringsprojekter i Danmarks store byer. Der er både erhverv og almene boliger i porteføljen, hvilket understreger bredden i organisationen. De mange nybyg- og renoveringsprojekter, CASA har igangsat og gennemført i 2020, kræver en konstant tilførsel af kompetencer. Byggebranchen har i flere år været udfordret af manglende arbejdskraft, og det vil fortsat være en udfordring. Vi påtager os, som en af Danmarks førende ejendomsudviklere og totalentreprenører, vores forpligtelse til at uddanne de kommende generationer. Derfor har vi sat ambitiøse mål for 2021 om at engagere minimum 50 praktikanter årligt. CASA er allerede godt på vej, da 22 praktikanter tog et semester i virksomheden i andet halvår af 2020.

### Et travlt år i vente

CASA er solidt funderet på boligområdet, og vi vil udbygge positionen yderligere i 2021, hvilket det største ordreindtag i virksomhedens historie vidner om. Der ligger også adskillige erhvervs- og renoveringsprojekter i bogen; segmenter, som CASA vil vokse sig endnu stærkere i. Alt i alt har vi store forventninger til de kommende år og ser ikke svækkelser i markedet for CASAs vedkommende, tværtimod.

### Eivind Kolding Bestyrelsesformand

*"I 2020 har CASA udviklet sin position indenfor renovering yderligere – både i Øst- og Vestdanmark. Store projekter er vundet i licitation, og CASA er blevet valgt til af investorer med renoveringsprojekter i Danmarks store byer."*

**Eivind Kolding, Bestyrelsesformand**

Beretning fra CEO

# Historisk resultat i corona-år

CASA er på flere områder allerede foran sin 2023-strategi. Antallet af ordrer på nybyggerier i Østdanmark overstiger forventningerne fra 2019, og der er vundet adskillige store erhvervs- og renoveringsprojekter i licitation.



Den uventede coronakrise satte sit præg på alle danskers arbejds- og privatliv. CASA gik heller ikke umærket gennem året. Den pludselige opbremsning i markedet fra marts og frem til sommeren satte sit uundgåelige præg på den samlede omsætning, som dermed er 12% lavere end året før (2,26 mia. DKK mod 2,55 mia. DKK). Ingen ordrer er gået tabt, men projekter er startet senere op, mens CASA har haft ressourcerne klar.

### **Agilitet, omstillingsparathed og kunderelationer**

Selvom coronakrisen har kastet lange skygger over året, står CASAs kvaliteter dog klare i tilbageblikket. Den omstillingsparathed, medarbejderne har udvist, er uden sidestykke. De har sikret, at krisens negative effekter har været kortvarige og uden større betydning for året som helhed. Således har alle CASAs byggepladser overholdt deres tidsplaner uden at gå på kompromis med kvalitet, sikkerhed og sundhed. Ledelsen og virksomheden som helhed har vist sin evne til hurtigt og smidigt at tilpasse sig den nye virkelighed med ændrede arbejdsprocesser, markedstendenser og kundekrav. Virksomhedskulturens styrke viste sig i krisen, og vi formåede i fællesskab hurtigt at lægge kriseplaner, omprioritere indsatser og komme på rette spor igen.

Coronakrisen understregede værdien af nære relationer til gode kunder. En åben dialog og et tæt samarbejde gennem krisen har betydet, at vi undgik mange af de udfordringer, der kunne være opstået i en svær tid. Det har været en væsentlig årsag til, at vi kunne levere alle byggerier til aftalt pris, tid og kvalitet og således medvirke til at begrænse konsekvenserne af krisen for vores kunder.

### **Historisk resultat**

Evnen til at agere agilt og tilpasse fokus afspejles i årets resultat før skat. Med en stigning på 53% (159 mio. DKK i 2019, 243 mio. DKK i 2020), skriver resultatet sig ind i CASAs historie som det bedste hidtil. Det skyldes i høj grad vores udviklingsforretning, der har skabt særdeles gode resultater i 2020. I Østdanmark har vi i årets løb formået at opbygge en stærk udviklingsorganisation, der har trukket flere store projekter til, f.eks. det store DGNB-certificerede byggeri Stationsparken i Brøndby. Den nye, østlige organisation har skabt rum for, at den eksisterende organisation

i Vestdanmark har kunnet fokusere på jyske udviklings-sager, såsom den grønne nye bydel i Aarhus, Åby, som CASA udvikler i samarbejde med en anden veletableret ejendomsudvikler.

Indtjeningen kommer desuden fra stærk projekteksekvering i byggeforretningen, der lig tidligere år har leveret mangelfrie byggerier til tilfredse bygherrer til tiden. CASA markerer sig fortsat især indenfor boligsegmentet; et marked, hvor vi står stærkt og vil gøre det fremover. Andelen af erhvervsbyggerier og renoveringsprojekter er dog stigende, og vi forventer, at disse segmenter vil bidrage væsentligt til CASAs vækst i de kommende år.

### **Foran strategien**

Implementeringen af den ambitiøse 2023-strategi, vi søsatte i slutningen af 2019, går som planlagt. Grøn omstilling er en vigtig del af strategien, og derfor har CASA iværksat flere tiltag og samarbejder i løbet af 2020 på bæredygtighedsområdet. Der er dog fortsat meget, der kan gøres indenfor bygge- og ejendomsbranchen. Hos CASA vil vi f.eks. i 2021 sikre, at alle byggepladser udelukkende anvender strøm fra vindmøller og solceller som led i en større indsats for at reducere virksomhedens CO<sub>2</sub>-forbrug frem mod 2023. Endnu flere af CASAs byggerier skal bæredygtigheds-certificeres – også indenfor renovering af eksisterende ejendomme. Og vi vil fortsat opgradere og styrke CASAs interne kompetencer på bæredygtighedsområdet.

På flere områder af 2023-strategien er CASA allerede foran. Antallet af ordrer på nybyggerier i Østdanmark overstiger forventningerne fra 2019, og der er vundet adskillige store erhvervsprojekter i licitation, herunder Høje Taastrup Rådhus, Holstebro Kaserne og Albertshøj Plejecenter. Renoveringsafdelingen har ligeledes vundet adskillige store renoverings- og ombygningssager, som igangsættes i 2021 i såvel Øst som Vestdanmark. CASA går således ud af et år med et historisk højt ordreindtag (3.373 mio. kr.) og med forventninger om endnu et stærkt resultat i 2021.

### **Torben Modvig CEO**

*"Den omstillingsparathed, medarbejderne har udvist, er uden sidestykke. De har sikret, at krisens negative effekter har været kortvarige og uden større betydning for året som helhed."*

**Torben Modvig, CEO**

# COVID-19

Den globale COVID-19 pandemi har gennem det seneste år præget mennesker og virksomheder verden over. Dagligdagen har ændret karakter for de fleste, mens billedet for virksomheder er mere divergerende. Visse brancher har været og er særdeles hårdt ramt mens andre i mindre omfang har været påvirket.

I Danmark er billedet, at bygge- og ejendomsbranchen hører til blandt dem, der kun i mindre grad har været påvirket. Det private boligmarked har udvist stor styrke med solid efterspørgsel, mange handler og stigende priser. Der har ligeledes været gennemført et meget stort antal ejendomstransaktioner med afsæt i en markant efterspørgsel fra både indenlandske og udenlandske investorer. For at sikre fortsat aktivitet i byggebranchen, frigives der via Landsbyggefonden en pulje på ca. 18 mia. kr. med henblik på at muliggøre og ikke mindst fremme igangsætningen af et større antal renoveringsprojekter.

## Styrke gennem en svær tid

For CASAs medarbejdere har dagligdagen selvsagt også ændret karakter. Det gælder især for medarbejdere med mindre børn, hvor nedlukning af institutioner og skoler har skabt store udfordringer på hjemmefronten, men også for dem i risikogruppen eller med udsatte pårørende. Men trods disse ændrede omstændigheder, så gælder det generelt, at CASAs medarbejdere har leveret en fantastisk indsats gennem en svær tid og dermed været medvirkende til, at CASA kun i begrænset omfang har været berørt af negative konsekvenser.

## Agil og omstillingsparat

Coronakrisen kom uden varsel og uden fortilfælde, og den har ændret den verden og det marked, vi agerer i. I CASA har vi længe fortalt os selv, og andre, at den agilitet og professionelle fleksibilitet, som vi hver dag udviser, er særegen. Første halvår af 2020 viste, at vores medarbejdere med få dages varsel formåede

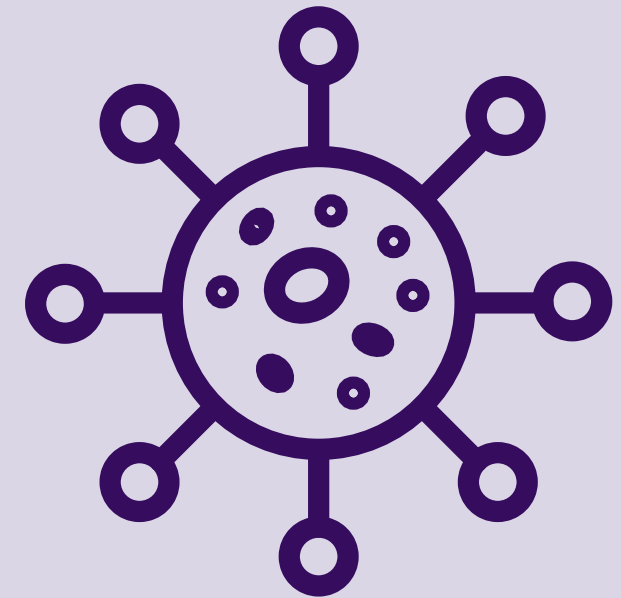
at omstille sig til en ny virkelighed og opretholde produktion og fremdrift i alle projekter under nye vilkår og betingelser. For CASA, vores bygherrer og samarbejdspartnere har coronakrisen derfor været et uvelkomment chok, men også en understregning af styrken i en agil, omstillingsparat organisation.

## Information, sikkerhed og digitale hjælpemidler

CASA har gennem krisen kunnet fortsætte sine forretningsaktiviteter med begrænset påvirkning, herunder har alle byggepladser i perioden været i drift. Dette har bl.a. resulteret i, at afsluttede byggerier uden undtagelser er afleveret til tiden i aftalt kvalitet og til aftalt pris. Kontorerne i Horsens og Søborg har været bemandede, og dermed er de tværoorganisatoriske dynamikker bevaret bedst muligt. Ingen medarbejdere har i perioden været hjemsendt, og antallet af corona-smittede har været meget begrænset.

Forudsætningerne for, at dette har kunnet lade sig gøre, er flere: En aktiv kommunikationsindsats, sikkerhedsmæssige retningslinjer og digitale hjælpemidler. Medarbejderne er kontinuerligt blevet opdateret gennem e-mails og intranet, hver gang der har været ændringer i udefrakommende og/eller interne retningslinjer. Det generelle informationsniveau har været højt, og sygdoms- eller karantæneramte medarbejdere er blevet informeret individuelt af HR.

Krav og retningslinjer fra sundhedsmyndighederne er løbende blevet implementeret. Der er indført nye hygiejneregler og afstandskrav samtidig med, at alle nødvendige værnemidler har



været tilgængelige. Digitale møder har i høj grad vundet indpas og har muliggjort en begrænsning i antallet af fysiske møder. Det gælder især møder mellem byggepladserne og kontorerne men også møder med eksterne samarbejdspartnere.

## Strategi og forretningsmodel

CASA har gennem året fortsat implementeringen af den ambitiøse 2023-strategi og har ikke fundet behov for at foretage justeringer af hverken denne eller forretningsmodellen som følge af coronakrisen. Forretningsmodellen har derimod i det forgangne år netop bevist sin store styrke.

## Økonomiske forhold

Generelt er CASA kommet stærkt gennem kriseåret men dog ikke helt uden økonomiske konsekvenser, hvilket kommer til udtryk ved en nedgang i omsætningen sammenholdt med 2019. Årsagen til den lavere omsætning er langt overvejende udskudte byggestarter, som følge af forsinkede ordrer gennem forårs- og sommermånederne, hvor coronakrisen medførte en afventende



adfærd blandt bygherrer og investorer. Aktivitetsniveauet gennem efteråret bekræftede, at der var tale om forskydninger og ikke om mistede ordrer. Forskydningen lod sig dog ikke indhente og kan derfor aflæses i helårets omsætning og den manglende indtjening, der knytter sig hertil.

CASA har ikke, med henvisning til COVID-19, konstateret usikkerheder med betydning for indregning og måling af aktiver og forpligtelser.

Bortset fra de generelle og automatisk implementerede forlængede kredittider for indbetaling af moms, AM-bidrag og A-skat, har CASA i 2020 ikke gjort brug af de statslige hjælpepakker, som regeringen lancerede gennem året.

### Risici

Som nævnt ovenfor kom coronakrisen uden varsel og uden fortilfælde. Et godt, men naturligvis også skræmmende eksempel på en begivenhed, der næsten er umulig at forberede sig på. Risikoen for at blive ramt af noget helt uventet er eviggyldig, meget generel og dermed særdeles uhåndgribelig. Derfor er risici af den karakter ikke behandlet i afsnittet om CASAs risikostyring.

CASA er som nævnt kommet godt gennem krisen op til nu. De umiddelbart største risici for, at dette billede vil ændre sig, er en så kraftig eskalering af smitte og deraf afledte restriktioner (eksempelvis endnu mere vidtrækkende nedlukninger), at CASA ikke vil kunne fortsætte aktiviteterne på byggepladserne. Det vil formentlig også betyde, at bygherrer og investorer vil indtage en noget mere afventende position. Dette er dog ikke CASAs forventning, slet ikke set i lyset af det vaccinationsprogram, der er igangsat og gennemføres i løbet af første halvår 2021.



Risskov Husene er, ligesom CASAs andre byggerier, afleveret til tiden på trods af corona-krisen.

# Finansielt overblik

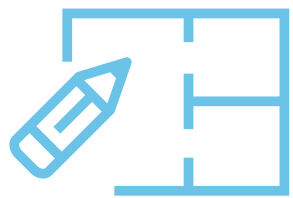
Resultat

**243**  
**MIO. KR.**



før skat (EBT)

Kvadratmeter



**555.000** m<sup>2</sup>

antal m<sup>2</sup> under opførelse gennem året

Omsætning



**2.256** MIO. KR.

Soliditetsgrad



**36%**

Likvider



**594** MIO. KR.

Ordretilgang

**3.373**  
**MIO. KR.**



# Hoved- og nøgletal

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

	2020 <sup>1</sup>	2019 <sup>1</sup>	2018 <sup>2</sup>	2017 <sup>2</sup>	2016 <sup>2</sup>
	<i>mio. kr.</i>	<i>mio. kr.</i>	<i>mio. kr.</i>	<i>mio. kr.</i>	<i>mio. kr.</i>
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>					
Nettoomsætning	2.256	2.550	1.751	1.589	1.392
Bruttoresultat	434	334	217	210	133
Driftsresultat før afskrivninger (EBITDA)	241	166	88	99	54
Driftsresultat (EBIT)	232	158	86	97	53
Finansielle poster	11	1	4	5	28
Resultat før skat	243	159	90	103	81
Årets resultat	217	130	72	94	63
<b>BALANCE</b>					
Balancesum	1.653	1.606	1.285	834	996
Investering i materielle aktiver	-5	-6	-1	-2	-1
Egenkapital	601	484	413	341	406
Nettorentebærende gæld	-541	-580	-314	-201	-82
Investeret kapital	755	616	499	403	503
Netto arbejdskapital	-306	-397	-194	-168	70

	2020 <sup>1</sup>	2019 <sup>1</sup>	2018 <sup>2</sup>	2017 <sup>2</sup>	2016 <sup>2</sup>
	<i>mio. kr.</i>	<i>mio. kr.</i>	<i>mio. kr.</i>	<i>mio. kr.</i>	<i>mio. kr.</i>
<b>PENGESTRØMME FRA:</b>					
- driftsaktivitet	-22	340	114	278	116
- investeringsaktivitet	83	-44	-1	47	47
- finansieringsaktivitet	-104	-59	0	-206	-3
<b>MEDARBEJDERFORHOLD</b>					
Antal heltidsbeskæftigede medarbejdere (gns.)	206	195	151	126	94
<b>NØGLETAL</b>					
Bruttomargin	19,2%	13,1%	12,4%	13,2%	9,6%
EBITDA margin	10,7%	6,5%	5,0%	6,2%	3,9%
Soliditetsgrad	36,4%	30,1%	32,1%	40,9%	40,8%
Forrentning af egenkapital	40,0%	29,0%	19,1%	25,2%	25,0%
Afkast af investeret kapital (ROCE)	33,7%	28,3%	19,1%	21,4%	16,7%

<sup>1</sup> Tilpasset IFRS 16

<sup>2</sup> Ikke tilpasset IFRS 16

CASA overgik i 2017 til at aflægge regnskab efter den internationale standard IFRS. De anførte tal for 2016-2020 er udarbejdet efter IFRS-standarderne.

Definitioner findes på side 65.

# Finansiell beretning

På mange måder blev 2020 et rigtig godt år for CASA, selv om fem års konstant omsætningsvækst ikke kunne følges op af et sjette. Omsætningen faldt i forhold til 2019, hvilket, som allerede omtalt, langt overvejende skyldes coronakrisen. Til gengæld markerede 2020 sig som året, hvor CASA leverede både det højeste EBITDA og det største ordreindtag i virksomhedens historie. Der blev startet 19 projekter med en samlet ordreværdi på 3,37 mia. kr. og afleveret ca. 1.400 nybyggede eller renoverede boliger samt ca. 17.000 m<sup>2</sup> nybyggede erhvervslokaler. Omsætningen faldt med 12%, mens bruttoresultatet steg med 30%. I forhold til de forventninger, der blev redegjort for i årsrapporten for 2019, nåede CASA ikke helt i mål, hvad angår omsætningen. Til gengæld blev der mere end levet op til de indtjeningsmæssige forventninger. Henset til de omstændigheder der prægede 2020, betragter CASA omsætningen som tilfredsstillende og indtjeningen som meget tilfredsstillende.

## Årets omsætning og resultat

Omsætningen for 2020 nåede 2.256 mio. kr. og faldt således med 294 mio. kr. i forhold til året før. Nybyggeri af boliger bidrog med 49% af omsætningen, mens nybyggeri af erhverv og renovering bidrog med 51%. Omsætningen blev realiseret med en mindre overvægt vest for Storebælt (55%). Bruttoresultatet steg med 100 mio. kr. til 434 mio. kr. svarende til en bruttomarginal på 19,2%. Det meget tilfredsstillende resultat skal ses i lyset af et væsentligt bidrag fra CASAs udviklingsaktiviteter, som indgår i posten Indtægter af kapitalandele, på 128 mio. kr. Bortses der fra effekten af denne post, udgør bruttomarginalen 13,6% – et pænt niveau, der vidner om endnu et år med solid eksekvering af entreprisaktiviteterne inden for såvel nybyg som renovering.

Personaleomkostningerne steg i 2020 med 24 mio. kr. til 193 mio. kr. Udover visse større poster af engangskarakter relaterer stigningen sig til en forøgelse af organisationen fra gennemsnitligt 195 medarbejdere i 2019 til 206 medarbejdere i 2020. Forøgelsen af organisationen skal ses i lyset af den signifikant

øgede ordrebeholdning og den kommende aktivitetsforøgelse, der knytter sig hertil.

Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA) udgjorde rekord-høje 241 mio. kr. mod 166 mio. kr. i 2019. Marginalen steg på den baggrund med 4,2%-point til hele 10,7%. Af- og nedskrivninger steg en smule til 9 mio. kr., hvormed Resultat før finansielle poster (EBIT) lander på 232 mio. kr. Finansielle indtægter steg fra 7 mio. kr. til 16 mio. kr. Stigningen relaterer sig til renteindtægter fra finansieringsaftaler, der ved årets udgang var fuldt indfriet. Finansielle omkostninger faldt fra 5 mio. kr. til 4 mio. kr. Den langt overvejende del af denne post består af negative renter fra de relativt store likvide indeståender. Resultat før skat (EBT) blev dermed 243 mio. kr. mod på 159 mio. kr. i 2019. Den beregnede skat heraf udgør 26 mio. kr. svarende til en skatteprocent på 10,6% mod 18,5% året før. Årsagen til den relativt lave skatteprocent er, at resultatet af kapitalandele indregnes efter skat. Totalindkomsten udgør dermed 217 mio. kr., hvilket er en stigning på 87 mio. kr. sammenholdt med 2019.

## Pengestrømme og finansiell position

CASAs likvide beholdninger faldt fra 639 mio. kr. til 594 mio. kr. Pengestrømme fra driftsaktiviteter udgjorde -22 mio. kr., hvilket er et markant fald sammenholdt med rekordniveauet fra 2019. Årsagen til faldet skyldes flere forskellige forhold, heriblandt den lavere omsætning. Af årets indtægter fra kapitalandele (128 mio. kr.), er der realiseret et positivt likviditetsbidrag på 88 mio. kr. Beløbet indgår dog ikke i pengestrømme fra driftsaktiviteter men medtages under pengestrømme fra investeringsaktiviteter jf. nedenfor. Af de resterende 40 mio. kr. er 30 mio. kr. optaget som tilgodehavende, da beløbet indbetales i første halvår af 2021. Likviditetsskabelsen fra igangværende entrepriser vil variere med sammensætningen af projekterne i forhold til kontraktgrundlag og stadiet. En noget anden sammensætning over året, end den der gjorde sig gældende i 2019, har medført en negativ likviditetseffekt, som kommer til udtryk i en ændret driftskapital på -91

mio. kr. mod 195 mio. kr. i 2019. Endvidere er der i årets løb betalt selskabsskat for 2019 og aconto skat for 2020, hvilket sammenholdt med sidste år udtrykker en forskel i skattebetalinger på -56 mio. kr.

Pengestrømme fra investeringsaktiviteter er positive med 83 mio. kr., hvilket skyldes bidraget fra udviklingsaktiviteter i form af modtaget udbytte fra dattervirksomheder med 88 mio. kr. Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter udgør -104 mio. kr. og består primært af betalt udbytte på 100 mio. kr.

Med likvide beholdninger på 594 mio. kr., tillagt kreditrammer hos finansielle samarbejdspartnere, har CASA ved indgangen til 2021 et særdeles stærkt likviditetsberedskab.

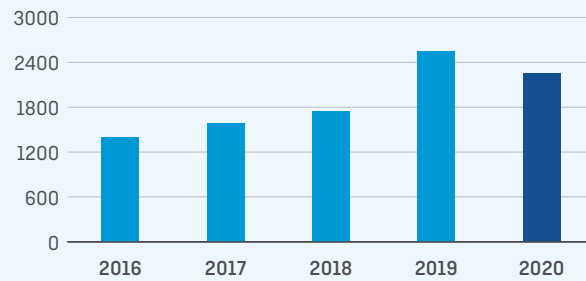
De samlede aktiver udgjorde ved årets udgang 1.653 mio. kr. hvilket repræsenterer en stigning på 47 mio. kr. i forhold til året før. Stigningen kan primært henføres til værdien af kapitalandele i dattervirksomheder, der er øget med 40 mio. kr. Afkastet af investeret kapital steg til 33,7% fra 28,3% i 2019, hvilket er et særdeles tilfredsstillende niveau. Egenkapitalen, der som nævnt er påvirket af udloddet udbytte på 100 mio. kr., steg til 601 mio. kr., hvilket medfører en soliditetsgrad på 36,4%. Dette må ligeledes betragtes som et tilfredsstillende niveau.

## Forventninger til 2021

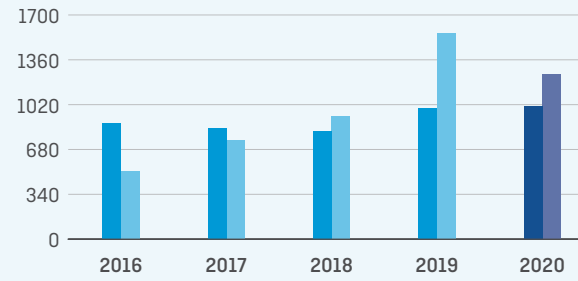
Ved indgangen til 2021 udgør CASAs ordrebeholdning 3.348 mio. kr. Den solide ordrebeholdning udgør, i sammenhæng med en stærk pipeline indenfor både tilbuds- og udviklings-sager samt fortsat høj medarbejder- og kundetilfredshed, et særdeles solidt fundament for det kommende år. Baseret på udsigterne til et øget aktivitetsniveau, forventes der for 2021 en omsætning noget over det tidligere rekordniveau fra 2019 samt en tilfredsstillende indtjening.

**NETTOOMSÆTNING**

mio. kr.

**FORDELING AF OMSÆTNING ØST/VEST**

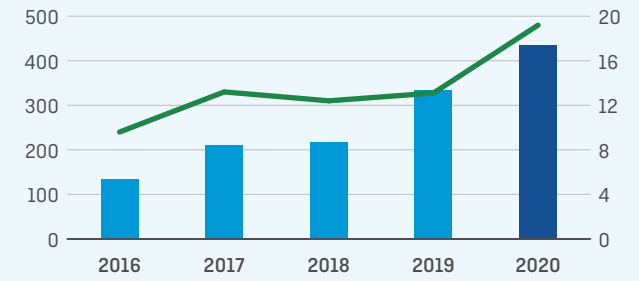
mio. kr.



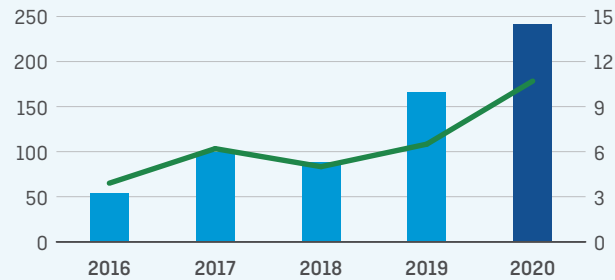
■ Omsætning Øst  
■ Omsætning Vest

**BRUTTORESULTAT**

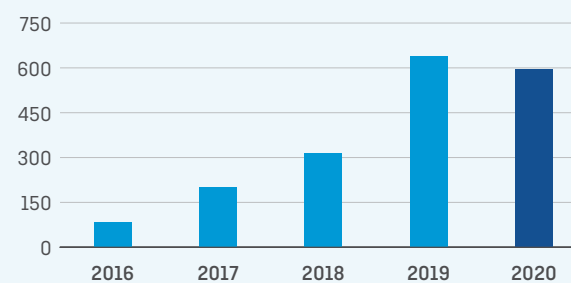
mio. kr. / pct.

**RESULTAT FØR AF- OG NEDSKRIVNINGER (EBITDA)**

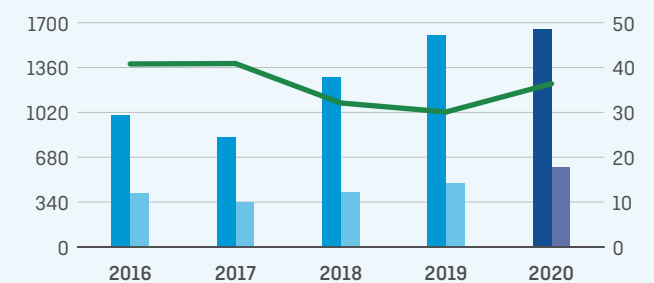
mio. kr. / pct.

**LIKVIDE BEHOLDNINGER**

mio. kr.

**SOLIDITETSGRAD**

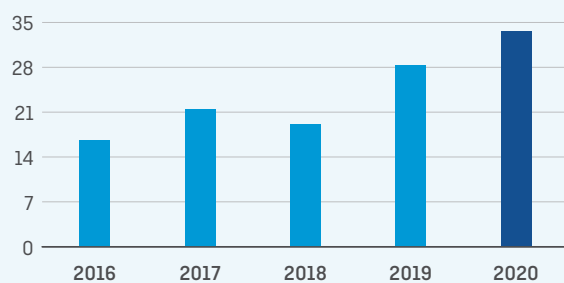
mio. kr. / pct.



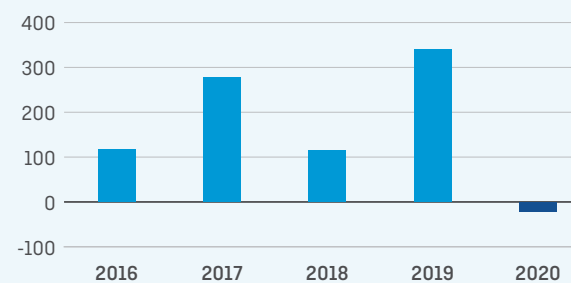
■ Aktiver  
■ Egenkapital

**AFKAST AF INVESTERET KAPITAL (ROCE)**

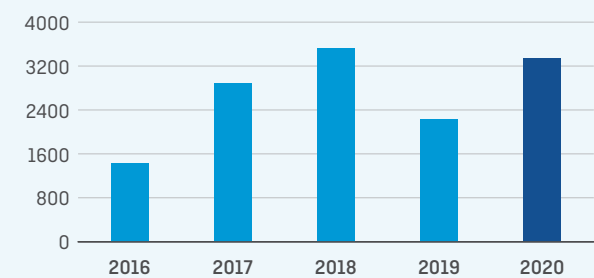
%

**PENGESTRØMME FRA DRIFSAKTIVITET**

mio. kr.

**ORDREBEHOLDNING**

mio. kr.





# CASAs forretning

## Indhold

- 15 CASAs strategi
- 17 Forretningsmodel
- 19 CASAs forretningssegmenter
- 20 Nybyg boliger
- 22 Nybyg erhverv
- 24 Renovering

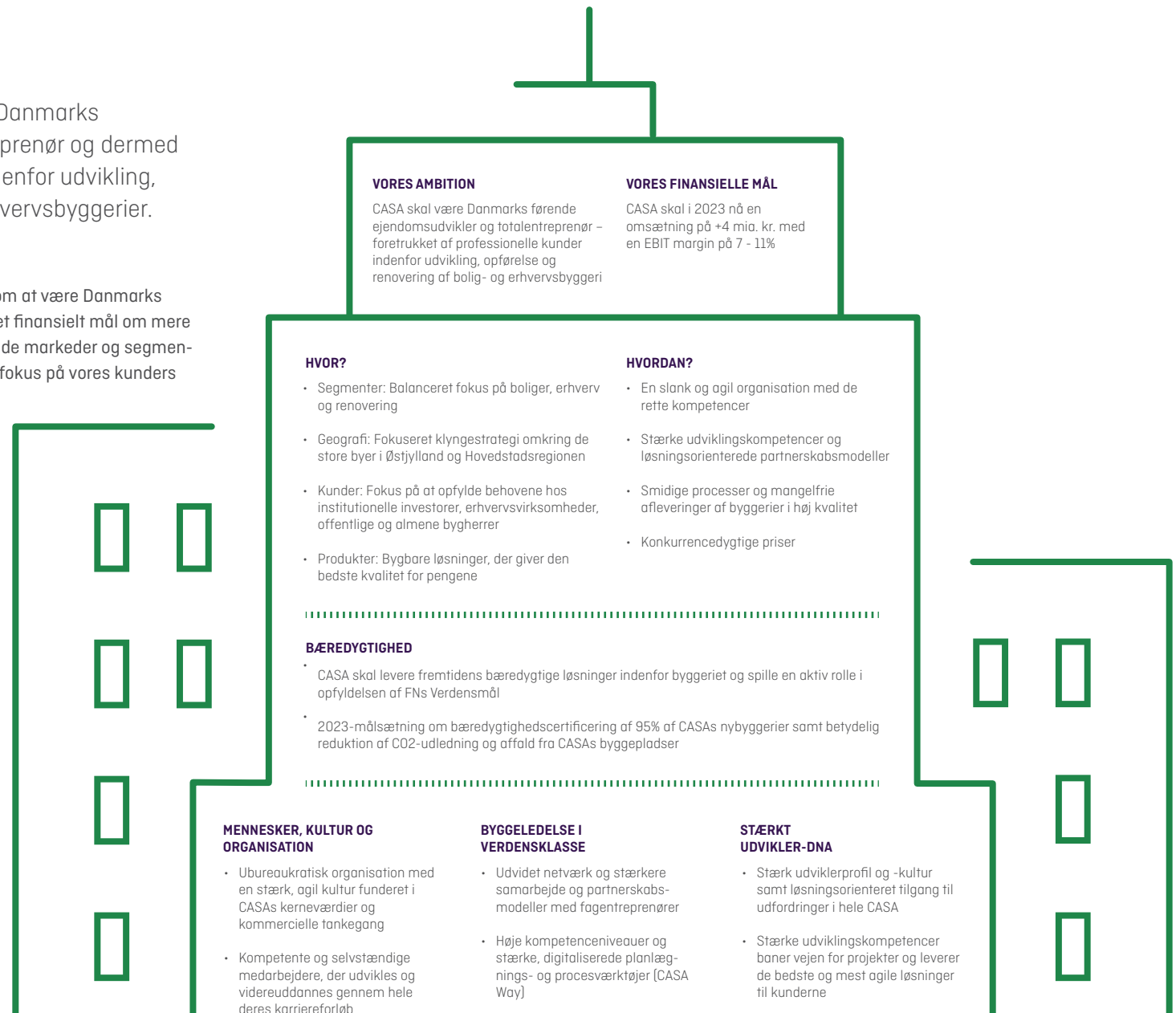


# CASAs strategi

CASAs strategiske ambition er at være Danmarks førende ejendomsudvikler og totalentreprenør og dermed professionelle bygherrers førstvalg indenfor udvikling, opførelse og renovering af bolig- og erhvervsbyggerier.

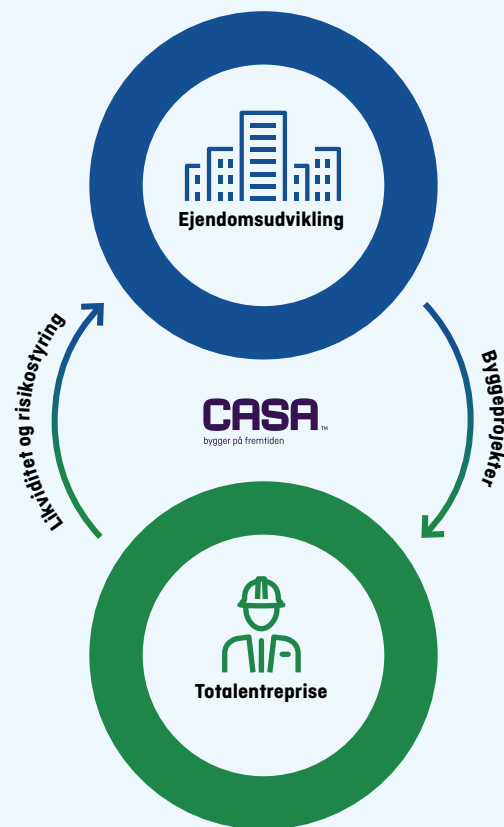
CASAs 2023-strategi fastholder en stærk ambition om at være Danmarks førende ejendomsudvikler og totalentreprenør med et finansielt mål om mere end 4 mia. kr. i omsætning indenfor tydeligt definerede markeder og segmenter. Ambitionen skal indfries gennem et vedvarende fokus på vores kunders behov og en konstant stræben efter at levere markedets bedste løsninger indenfor både ejendomsudvikling og byggeri.

Tre centrale forudsætninger skal opfyldes for at nå det strategiske mål: For det første skal hele CASAs værdikæde tilrettelægges med henblik på, at vores kunders behov bliver hørt, forstået og opfyldt. Det skal i enhver henseende opleves som let og problemfrit at handle og bygge med CASA. For det andet skal CASA være ledende indenfor bæredygtigt byggeri og levere ambitiøse og konkrete løsninger til en mærkbar reduktion af byggeriets klima- og ressourcemæssige aftryk. Bæredygtighed er derfor inkorporeret som en fundamental del af CASAs strategi med konkrete målsætninger og initiativer indenfor rammerne af FNs Verdensmål. For det tredje skal CASA fortsat tiltrække, fastholde, uddanne og udvikle branchens bedste og mest løsningsorienterede medarbejdere. Kun på den måde kan vi drive de mest effektive processer i alle faser af vores projekter og levere løsninger af så høj kvalitet, at vores kunder har CASA som et naturligt førstvalg.



## Ejendomsudvikling og totalentreprise - to gensidigt understøttende forretningsområder i CASAs 2023-strategi

CASAs dobbelte rolle som både ejendomsudvikler og totalentreprenør skaber en række positive synergier til gavn for virksomhedens kunder. CASAs 2023-strategi bygger videre på dette udgangspunkt og understøtter den fortsatte vækst gennem udvikling og tilførsel af ressourcer til begge sider af forretningen



Gennem en proaktiv tilgang til muligheder indenfor ejendomsudvikling får CASA adgang til projekter, som de færreste i markedet kan tilbyde sine kunder. Samtidig skaber udviklingsarbejdet omsætning til vores totalentrepriseforretning udenfor det traditionelle licitationsmarked.



CASA har økonomisk og finansiell fleksibilitet til at tilbyde sine kunder partnerskaber, hvor vi kan medinvestere i ejendomsudviklingsprojekter i varierende grad afhængig af kundens ønsker til kapitalallokering og eksponering.



Den tosidede forretningsmodel med flere indtægtskilder og en større andel af værdikæden skaber en konkurrencemæssig fordel, der sikrer, at vi kan tilbyde vores kunder projekter på attraktive og konkurrencedygtige vilkår.



CASAs totalentrepriseforretning sikrer en stabil, voksende indtægtskilde med lav risiko og et stærkt cash flow, som kan investeres i ejendomsudviklingsprojekter.



CASAs stærke byggestyringskompetencer, der er centrale i totalentrepriseforretningen, sikrer en tilbundsgående forståelse af potentielle risici i byggefasen og dermed en robust risikoafdækning af udviklingsprojekter.



Totalentrepriseforretningen sikrer fuld kontrol over eksekveringen af projektet, herunder kontrol over tids- og omkostningsstyring i både design-, kalkulations- og byggefase.

# Forretningsmodel

## Ressourcer

### Mennesker

Den grundlæggende forudsætning, for at drive og udvikle CASAs forretning, er vores fagligt kompetente og innovative medarbejdere.

### Partnerskaber

Vi udlicester al produktion til specialiserede fagentreprenører. Stærke samarbejdsrelationer er derfor nødvendige.

### Kapital

Vi finansierer vores ejendomsudviklingsaktiviteter via likviditet fra driften, kreditfaciliteter og gennem salg til investorer.

### Løsningsorienteret kultur

Vi fokuserer på at løse udviklings- og byggeprojekter i samarbejde og dialog, via en kultur der understøtter agilitet og korte beslutningsveje.

### Processer

Vi beror på standardiserede processer, afprøvede løsninger og en høj grad af digitalisering til at minimere risikoen for fejl og forsinkelser i vores projekter.

## Aktiviteter

### Kerne-aktiviteter

### Udvikling

Vi udvikler ejendomsprojekter inden for alle tre segmenter af vores forretning - med størst volumen indenfor boligprojekter.

### Byggeri

Vi opfører og renoverer bolig- og erhvervsbyggerier; udviklet af os selv eller vundet i licitation.

### Afsætning og finansiering

Vi sælger ejendomsprojekter til professionelle investorer og finansierer projekter i joint ventures med både kunder og grundejere.

### Udvalgte aktiviteter i 2020



NYBYG BOLIGER

Boligprojekter under udvikling i Aarhus, Silkeborg, Vejle, Storkøbenhavn og Nordsjælland.

132.000 m<sup>2</sup> boligbyggeri påbegyndt, 286.000 m<sup>2</sup> under opførelse og 75.000 m<sup>2</sup> afleveret.

To boligprojekter i Brøndby på i alt 52.500 m<sup>2</sup> solgt til internationale investorer.



NYBYG ERHVERV

Erhvervsprojekter under udvikling i Aarhus, Horsens og Storkøbenhavn.

Offentlige erhvervsbyggerier for mere end 500 mio. kr. vundet i licitation. 111.000 m<sup>2</sup> nybygget erhvervsbyggeri under opførelse.

Udlejning af erhvervslokaler som del af udviklingsprojekt i Aarhus. Delvis finansiering af OPP-projekt i Storkøbenhavn.



RENOVERING

Udvikling af kontordomicil på Frederiksberg i samarbejde med investor.

Renoveringsprojekter for ca. 900 mio. kr. vundet i konkurrence.

Joint venture aftale med investor om medfinansiering af renoveringsprojekt på Frederiksberg.

## Værdiskabelse

### Kunder

Vi opfylder vores kunders behov ved at udvikle og levere byggerier af høj kvalitet til aftalt tid og pris.

### Brugere

Vi skaber attraktive og bæredygtige 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 byggerierne.

### Samfund

Vi er dedikerede til bæredygtighed og tænk klima og miljø og det omkringliggende samfund ind i vores projekter - både i byggefasen og det endelige byggeri.

### Aktionærer

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

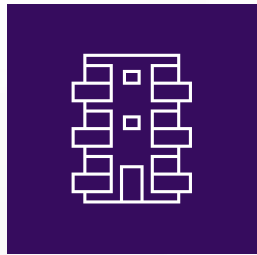






# CASAs forretningssegmenter

CASA er fortsat stærkt positioneret i boligbyggeri med i alt 1.365 boliger afleveret i 2020 og 555.000 m<sup>2</sup> under opførelse. Andelen af erhvervsbyggerier og renoveringsprojekter er samtidig stigende, og vi forventer, at disse segmenter vil stå for størstedelen af CASAs vækst i de kommende år.



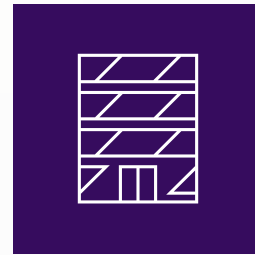
## NYBYG BOLIGER

# 286.000

 m<sup>2</sup>

nybyggede boliger under opførelse i 2020

Boligbyggeri i form af private og almene boliger (lejligheder og rækkehuse).



## NYBYG ERHVERV

# 111.000

 m<sup>2</sup>

nybygget erhverv under opførelse i 2020

Kommercielle byggerier såsom kontordomiciler, uddannelsesinstitutioner, detail- og logistikcentre samt Offentlige-Private-Partnerskaber (OPP).



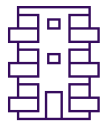
## RENOVERING

# 158.000

 m<sup>2</sup>

bolig og erhverv under renovering i 2020

Renovering af bolig- og erhvervsbyggeri såsom almene boligkomplekser og kontordomiciler.



## Nybyg boliger

CASAs primære forretningssegment er fortsat boligbyggeri, uanset om der måles på omsætning, indtjening eller antal kvadratmeter under opførelse. Nybyggede boliger udgjorde således 49% af CASAs omsætning i 2020.

Med 286.000 m<sup>2</sup> nybyggede boliger under opførelse har 2020 været et rekordår for CASAs boligbyggeri målt på arealet af det igangværende byggeri. Til sammenligning var der i 2019 262.000 m<sup>2</sup> boliger under opførelse.

2020 har både været rammen for afleveringer af projekter, der har været en del af CASAs portefølje i flere år, og for tilførslen af store nye projekter, der vil markere CASA fremadrettet. I alt er 75.000 m<sup>2</sup> boliger blevet afleveret i året, mens 132.000 m<sup>2</sup> er påbegyndt.

Udviklings- og totalentrepriseprojektet Lilli Gyldenkildes Torv og Buchwalds Bro er et af de største byggerier i CASAs historie. Siden byggestart i 2018 har det omfattende byggeri til daglig engageret flere end 20 CASA ansatte og op til 150 håndværkere. Den anselige planlægningsopgave, der er udført under byggeriet, blev indstillet til Boligfonden Kubens Procespris i 2020. Det store byggeri udmærker sig desuden ved, at der ikke er sket en eneste arbejdsulykke under byggeriet, og at alle afleveringer er sket til tiden og uden mangler. Lilli Gyldenkildes Torv blev afleveret i etaper i 2020. Det svanemærkede Buchwalds Bro afleveres i oktober 2021.

På Strandholmen på Amager lettede den sidste fugl, da Svanen blev afleveret mangelfrit og til tiden i december 2020. Svanen var sidste boligbyggeri i den serie af byggerier, CASA har opført for bl.a. CASA Group og Domea på Amager. De tidligere byggerier inkluderer Glenten, Viben, Ternen, Hejren og Klyden.

### Flere projekter i Østdanmark

Mens store projekter er afleveret i 2020, er flere nye kommet til. En stor andel af de igangværende byggerier er således opstartet i 2020 (132.000 m<sup>2</sup>). Udviklings- og totalentrepriseprojekterne Søndre Ringvej 27 og 33 er del af det nye boligområde Kirkebjerg i Brøndby. De to områder omfatter tilsammen 52.500 m<sup>2</sup> boliger, der er afsat til internationale investorer. Målt på omsætning udgør de CASAs hidtil største projekt.

Flere af de nye projekter, fx Herlev Bymidte og Søndre Ringvej 27, er formet i et stærkt samarbejde med mangeårige partnere. CASAs netværk blandt institutionelle investorer som kapitalfonde og pensionskasser er i 2020 blevet yderligere cementeret med store projekter for CapMan, NREP og Plushusene som stærkeste indikatorer herpå. Med CapMan har CASA både indgået aftaler om renoveringer og nybyggeri, med NREP er der indgået aftale om Herlev Bymidte, og Plushusene (delvist ejet af NREP) har igangsat yderligere to byggerier i Storkøbenhavn med CASA som totalentreprenør.

### Fortsat kerneområde

Det danske boligmarked har i 2020 været stærkt med prisstigninger på 6,5% på landsplan. CASA opererer primært i Østjylland og Storkøbenhavn, hvor prisstigningerne flere steder har været tocifrede. Vi forventer, at de positive tendenser på boligmarkedet fortsætter. Ordrebogen for de kommende år vidner da også om, at boligbyggeriet også fremadrettet vil være CASAs største forretningsområde.

### Igangværende

Albertshøj plejecenter	Storkøbenhavn
Buchwalds Bro	Østjylland
EcoVillage, Skråningen II	Storkøbenhavn
Enghave Brygge, Nobelholmen	Storkøbenhavn
Enghave Brygge, Tangholm	Storkøbenhavn
Herlev Bymidte	Storkøbenhavn
Oasen	Sjælland
Plushusene, Teglsøerne	Storkøbenhavn
Plushusene, Nærheden	Storkøbenhavn
Plushusene, Sømosehegn	Storkøbenhavn
Skudehavnen	Østjylland
Stationsparken	Storkøbenhavn
Strandgaderne	Østjylland
Søbakkehusene	Storkøbenhavn
Søndre Ringvej 33A	Storkøbenhavn
Tranekærvej	Østjylland

### Afleveret

Enghave Brygge, Lyngholm	Storkøbenhavn
Fjordhusene	Østjylland
Lilli Gyldenkildes Torv	Østjylland
Pakhusene	Østjylland
Risskov Husene	Østjylland
Svanen, Strandholmen	Storkøbenhavn



## Nybyg boliger

# Plushusene

I 2019 tog CASA første spadestik til et boligkoncept, der i 2020 er blevet udbredt til flere dele af Danmark. Plushusene er et moderne bofællesskab, hvor bæredygtighed og nye boligformer er i centrum.

Konceptet adskiller sig blandt andet ved et højt ambitionsniveau for både udendørs og indendørs fællesarealer samt en vært, der organiserer aktiviteter for beboerne – alt for at understøtte bofællesskabstanken på tværs af generationer.

Bag Plushusene står NREP og CASA Group, der i første omgang forventer at opføre i alt 2.000 boliger fordelt på 10-12 ejendomskomplekser under Plushusene-konceptet. Alle byggerier er bæredygtige og DGNB-Guld certificeres.

CASA afleverede de første Plushusene-boliger i slutningen af 2020, samtidig med at to nye byggerier startede op (Teglsøerne og Sømosehegn). Derudover planlægges en række andre byggerier med CASA som totalentreprenør.



## Nybyg erhverv

Nybyg erhverv dækker over flere forskellige typer af byggerier, fx offentlige bygninger (skoler, rådhus osv.), logistikbygninger og P-huse, detailhandel og kontordomiciler. Nybyg erhverv inkluderer desuden OPP/OPS-projekter.

CASAs vækst frem mod 2023 skal bl.a. komme fra erhvervsbyggerier, og udviklingen er allerede godt på vej. I 2020 havde CASA således 111.000 m<sup>2</sup> nybygget erhverv under opførelse mod 101.000 m<sup>2</sup> i 2019. Dertil kommer 72.000 m<sup>2</sup> renoveringer af kommercielle bygninger.

Der blev afleveret i alt 17.000 m<sup>2</sup> erhvervsbyggeri i 2020, heraf bl.a. SoSu-skolen som er en del af det store Campus-byggeri, CASA opfører i Horsens.

### Licitationsmarkedet

En del af de nye projekter, der er kommet til i 2020, er vundet på licitationsmarkedet, hvor CASA i året har været mere aktiv end tidligere. Vundne projekter tæller bl.a. byggeriet på Dragonkasernen i Holstebro og opførelsen af det nye DGNB-certificerede rådhus i Høje Taastrup. Byggeriet i Holstebro blev vundet i slutningen af august, og vi formåede at starte byggeriet op kort derefter. I kraft af den hurtige opstart, en effektiv planlægning og styrede processer forventer vi at kunne aflevere byggeriet før tid.

CASA har i flere år været aktive indenfor OPP/OPS-projekter. Østerbro Skøjtehal var i 2020 det eneste OPP-projekt under opførelse, men flere venter i 2021, hvor Østerbro Skøjtehal afleveres.

### Udviklingsprojekter og tidlig inddragelse

De private bygherrer er fortsat de største kunder indenfor erhvervsbyggerierne. Kontordomiciler, detail og parkeringsanlæg har domineret ordrebogen i 2020 som i tidligere år. I de store

udviklingsprojekter i Østjylland og Storkøbenhavn indtænkes erhverv desuden ofte som en del af projektet fra start, fx i form af børnehaver, detail, parkeringsanlæg mv.

Det omfattende projekt Herlev Bymidte, som CASA indgik aftale med NREP om i maj 2020, er et eksempel på et byggeri, der inkorporerer stort set alle CASAs byggemæssige kompetencer. Det eksisterende butikscenter skal ombygges og renoveres, og i de øverste etager bygges 135 nye boliger. Dertil kommer det helt nye 45 meter høje Erhvervstårnet, der skal rumme det nye bycentrums 'borgertorv', Herlevs nye rådhus samt almindelige kontorlejemål øverst oppe. I alt etableres 57.000 m<sup>2</sup> i en kombination af nybyggeri og renovering.

Ligesom Herlev Bymidte er en blanding af renovering og nybyg, har vi i 2020 generelt oplevet en stigning i renoveringer af erhvervsbygninger. Disse projekter medregnes under forretningsområdet renovering. Udover Herlev Bymidte kan bl.a. nævnes et kontordomicil på Lindevangs Allé, Frederiksberg, som CASA udvikler i samarbejde med CapMan.

Hos CASA forventer vi, at erhvervsbyggerier fortsat vil være i vækst i de kommende år – både når vi kigger på markedet som helhed, og særligt når vi ser på egen omsætning, hvor andelen af erhvervsbyggerier forventes at vokse betydeligt.

### Igangværende

AI-huset	Østjylland
Enghave Brygge, Nobelholmen	Storkøbenhavn
Herlev Bymidte	Storkøbenhavn
Holstebro Kaserne	Nordjylland
Høje Taastrup Rådhus	Storkøbenhavn
Nordhuset	Østjylland
Sct. Ibs Skole	Østjylland
VIA University College, Campus Horsens	Østjylland
Østerbro Skøjtehal	Storkøbenhavn

### Afleveret

Lilli Gyldenkildes Torv	Østjylland
Pakhusene	Østjylland
SoSu-Skolen, Campus Horsens	Østjylland
Svanen, Strandholmen	Storkøbenhavn





Nybyg erhverv

## Lilli Gyldenkildes Torv og Buchwalds Bro

Lilli Gyldenkildes Torv og Buchwalds Bro udgør tilsammen CASAs til dato største byudviklingsprojekt i Horsens midtby.

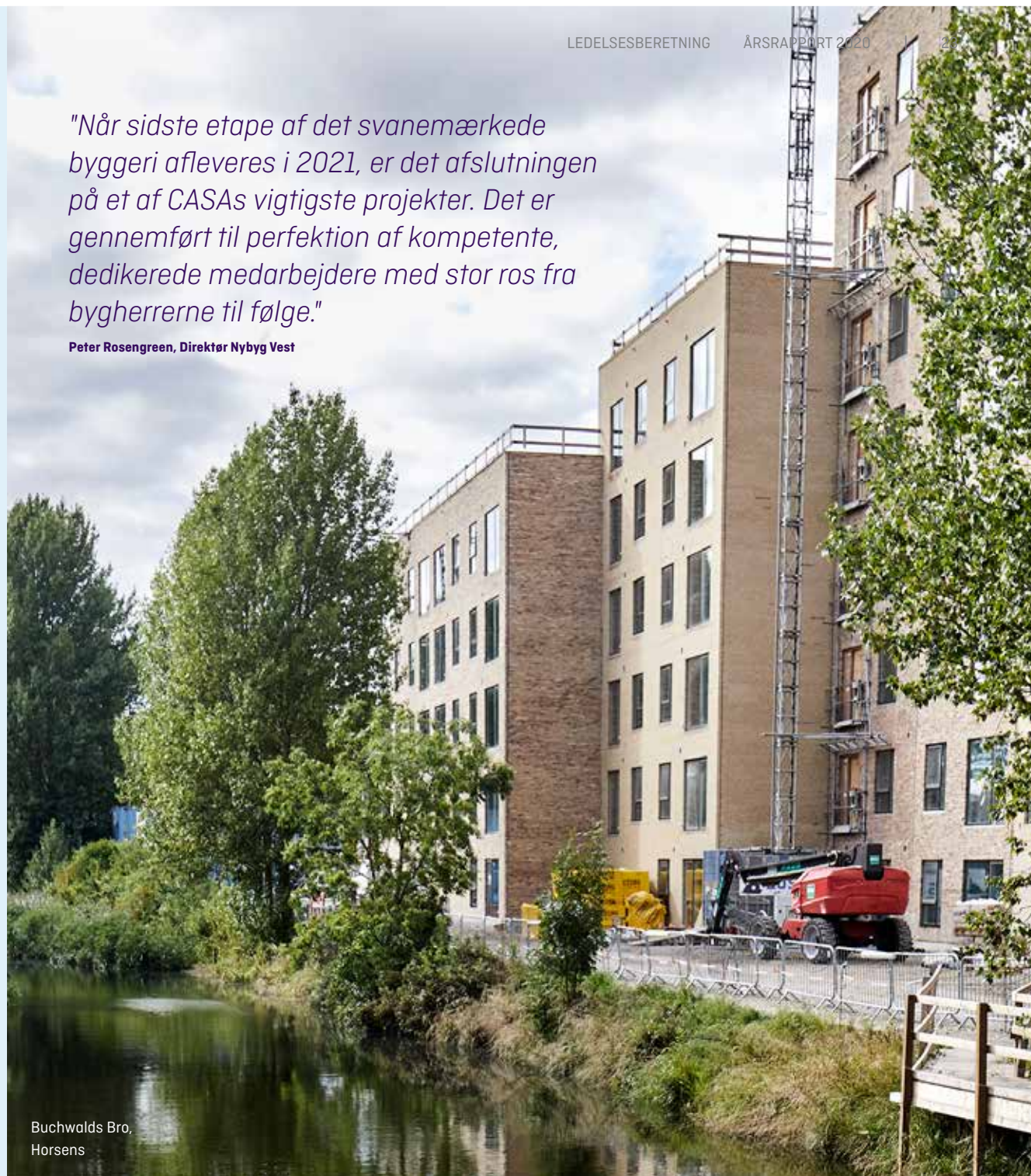
Lilli Gyldenkildes Torv består af ca. 8.500 m<sup>2</sup> butikker og ca. 1.900 m<sup>2</sup> fastfoodrestauranter i stueplan og delvist på 1. sal. Fra 1.-7. etage er etableret 248 almene familieboliger og 101 ungdomsboliger. Buchwalds Bro er et svanemærket byggeri, der rummer 108 ejer- og lejeboliger samt et friplejehjem med 75 plejeboliger – samlet set 18.000 m<sup>2</sup>. Buchwalds Bro er det tredje svanemærkede byggeri, CASA gennemfører.

CASA har både været ejendomsudvikler og totalentreprenør på projektet, der er født af en stærk politisk vision om en kommune i vækst. Udgangspunktet for væksten er den fortsatte befolkningstilvækst, der understøtter Horsens' position som en attraktiv uddannelsesby. Det forudsætter et attraktivt by- og boligliv, hvilket Lilli Gyldenkildes Torv/ Buchwalds Bro-projektet bidrager til.

Der er etableret en ny vej og bro som en del af projektet, hvilket har givet plads til anlæggelsen af Buchwalds Bro og grønne, åbne arealer langs åen. Dermed er der skabt en ny, grøn og attraktiv bydel i Horsens.

*"Når sidste etape af det svanemærkede byggeri afleveres i 2021, er det afslutningen på et af CASAs vigtigste projekter. Det er gennemført til perfektion af kompetente, dedikerede medarbejdere med stor ros fra bygherrerne til følge."*

**Peter Rosengreen, Direktør Nybyg Vest**



Buchwalds Bro,  
Horsens





# Renovering

2020 blev året, hvor CASA for alvor slog sig fast som en markant spiller på renoveringsmarkedet. Med adskillige vundne licitationer i både Øst- og Vestdanmark forventes vores renoveringsforretning at vokse yderligere i kommende år.

Renovering er et vigtigt, strategisk indsatsområde for CASA, og renoveringssegmentet forventes at udgøre den hastigst voksende del af CASAs forretning i de kommende år. Derfor var fokus i 2019 på opbygningen af en landsdækkende renoveringsafdeling med bemanding i både Øst- og Vestdanmark. I 2020 har renoveringsafdelingen været i fuld drift med mange nyopstartede projekter og 44 delafleveringer (i alt 534 lejligheder) på de store igangværende projekter. I alt har 158.000 m<sup>2</sup>, fordelt på 86.000 m<sup>2</sup> boliger og 72.000 m<sup>2</sup> erhverv, været under renovering i året. Da renoveringsprojekterne ofte strækker sig over flere år, er der i 2020 ikke afsluttet projekter.

## Licitationsmarkedet vokser

Der er vundet adskillige nye ordrer på det åbne licitationsmarked i 2020, heriblandt 312 kollegielejligheder for Kollegiekontoret i Aarhus og renoveringen af 332 almene boliger på Henriksgården i Valby. I alt er der vundet opgaver for næsten 900 mio. kr. i 2020.

I 2020 fik Landsbyggefonden grundet coronakrisen lov til at fremrykke projekter på ventelisten til en samlet værdi af 18,4 mia. kr. på landsplan. Med de mange ekstra projekter i sigte, forventer vi, at der i 2021 vil ske en yderligere stigning i antallet af projekter, der vindes gennem licitation på renoveringsområdet.

## Kompetencer på tværs

Som i den øvrige del af forretningen er der i renovering særligt fokus på større sager, hvor vi til fulde kan forene vores erfaring med entreprisstyring og samarbejde med fagentreprenører med vores evne til at løse og tilpasse projekter efter vores kunders forudsætninger og behov. Dette ses bl.a. i det stigende antal projekter, der kombinerer renovering både med nybyg og ejendomsudvikling. Denne agilitet og kombination af kompetencer på tværs af forretningsområderne falder CASA naturligt og opleves af vores kunder som en styrke.

Antallet af udviklingsprojekter i renovering er således stigende. Her kan bl.a. nævnes det store projekt FÆNGSLET i Horsens, hvor renoveringen af Vestsalen blev påbegyndt i sensommeren 2020. I efteråret indgik CASA desuden et joint venture med CapMan om renoveringen af et kontordomicil på Lindevangs Allé, Frederiksberg.

## Gentagne samarbejder

Som på bolig- og erhvervsområdet møder vi bygherrer, der gentagne gange vælger CASA til. Vi forventer således også at indgå i flere nære samarbejder med kendte bygherrer i 2021.

## Igangværende

Beringsgaarden Afd 3	Østjylland
Beringsgaarden Afd 4	Østjylland
Brohuset	Storkøbenhavn
Fængslet, Vestsalen	Østjylland
Herlev Bymidte	Storkøbenhavn
Horsens Rådhus	Østjylland
Lindevangs Allé	Storkøbenhavn
Moldeparken	Østjylland
Ringgården	Østjylland
Rødegårdsvej	Fyn
Universitetsbyen, studieboliger	Østjylland



## Renovering

# Ringgården

Renoveringen af Boligforeningen Ringgårdens afd. 21, Ryde- og Fjældevænget består af otte blokke med i alt 28 opgange. Den samlede renovering gennemføres på blot 22 måneder inklusive projektering og kontrahering.

Den store renoverings- og ombygningsopgave kompliceres af, at 156 boliger er beboede under renoveringen. Det har krævet en stor indsats i forhold til den daglige beboerhåndtering – ikke mindst i en tid med udbredt coronasmitte i Aarhus-området.

I slutningen af juni opstod der brand i en del af det beboede byggeri. Brandens følger virkninger blev hurtigt håndteret og har ikke haft betydning for øvrige arbejder eller den samlede tidsplan. Således følger renoveringen alle tidsplaner, og allerede nu står de 90 nye tagboliger, der er udført på toppen af de eksisterende 4-etagers blokke, klar. Projektet afleveres til Boligforeningen Ringgården i marts 2021.



# Samfundsansvar og ledelse

## Indhold

- 27 Medarbejdernøgletal
- 28 Samfundsansvar
- 30 Medarbejdere
- 32 Menneskerettigheder og Anti-korruption
- 33 Klima og miljø
- 38 Risikostyring
- 41 Selskabsledelse
- 42 Bestyrelsen
- 43 Direktionen



# Medarbejdernøgletal

Arbejdsglæde



Medarbejderantal



206

Gennemsnitligt hele året

Sikkerhed



0,6

ulykkesfrekvens (antal ulykker pr. 100 mio. kr. omsætning)

Sygefravær



1,5%

NPS-score



55

Net Promoter Score

Loyalitet



86

skala 1-100

# Samfundsansvar

CASA arbejder aktivt med FN's 17 Verdensmål i hverdagen for at leve op til vores sociale ansvar overfor medarbejdere, samarbejdspartnere og det omkringliggende samfund såvel som for at sikre bæredygtig produktion og ansvarligt byggeri.

FN's Verdensmål består af 17 konkrete mål med 169 underliggende delmål, som forpligter FN's 193 medlemslande til at afskaffe fattigdom og sult i verden, reducere uligheder, sikre god uddannelse og bedre sundhed til alle, anstændige jobs og bæredygtig økonomisk vækst.

Hos CASA anerkender vi vigtigheden af at understøtte verdensmålene. Vi arbejder således aktivt med fem af de 17 verdensmål i hverdagen for at sikre sundhed og trivsel, anstændige jobs, uddannelse af næste generation, bæredygtige byer og ansvarlig produktion.

CASA driver forretning ud fra klare, enkle principper for god forretningsskik og -etik. Vi anerkender vores sociale ansvar over for medarbejdere, samarbejdspartnere og det omkringliggende samfund og arbejder aktivt for at leve op til det. Dette er bl.a. beskrevet under afsnittene Medarbejdere og Menneskerettigheder og Anti-korruption. Det er ligeledes vores ansvar at promovere bæredygtig produktion og ansvarligt byggeri, hvilket vi arbejder med gennem forskellige målsætninger og konkrete tiltag, som der kan læses om i afsnittet Klima og Miljø.

*"Vi har en ambition om at 95 % af alle vores byggerier skal være bæredygtigheds-certificerede i 2023. Grundstenene til at nå målet er lagt, og vi er klar til at bygge videre på det bæredygtige CASA."*

**Michael Storgaard, Direktør, Jura, HR og Kommunikation**

## De udvalgte verdensmål, der arbejdes med er:



Sundhed og trivsel



Anstændige jobs og økonomisk vækst



Industri, innovation og infrastruktur



Bæredygtige byer og lokalsamfund



Ansvarligt forbrug og produktion





*"Kvalitet i renovering handler ikke blot om byggeprocesser. Det handler i mindst ligeså høj grad om beboernes oplevelse før, under og efter renoveringen. Derfor prioriterer vi beboerhåndteringen højt i alle vores projekter."*

John Strands Petersson, Direktør Renovering Øst

# Medarbejdere

CASAs vigtigste ressource er vores medarbejdere. Vi har direkte og indirekte ansvaret for flere tusinde medarbejders sikkerhed og arbejdsmiljø, og vi er afhængige af at tiltrække og fastholde kompetente medarbejdere for at understøtte virksomhedens fortsatte vækst.

## Sundhed, sikkerhed og trivsel

I 2020 blev den interne kampagne 'Sund og Sikker' igangsat. Kampagnen har i året haft fokus på tre delområder: Sikker IT, Sikkerhed på byggepladsen samt Sundhed og trivsel.

Sikker IT indebar primært en opgradering af virksomhedens generelle IT-sikkerhed men også øget datasikkerhed for den enkelte medarbejder såvel som beskyttelse af medarbejdernes personoplysninger.

Arbejdsulykker skal undgås – ikke blot for CASAs medarbejdere men også hos vores samarbejdspartnere på byggepladserne. Derfor har CASA også i 2020 haft fokus på sikkerhed på byggepladsen. I forbindelse med 2020-kampagnen er der fremstillet nyt informationsmateriale, bl.a. animationsfilm og brochurer, for at simplificere og øge kommunikationen om sikkerhed til de personer, der er tilknyttet byggepladserne. Der er desuden lavet særlige oplysningsindsatser i bestemte perioder og i forbindelse med arbejder, som historisk giver flere arbejdsulykker. I 2020 havde vi en målsætning om en ulykkesfrekvens (antal ulykker pr. 100 mio. kr. omsætning) på 0,8 mod 1,1 i 2019. Det lykkedes at reducere ulykkesfrekvensen yderligere, så den blot var 0,6 i 2020. På trods af oplysningskampagnen er det fortsat fald- og snubleulykker, der udgør hovedparten af arbejdsulykker, om end det er lykkedes at nedbringe antallet markant i 2020.

I CASA har vi tilsluttet os Verdensmål 3.4, for aktivt at arbejde for reduktion af tidlig dødelighed som følge af ikke-smitsomme sygdomme og fremme af mental sundhed og trivsel. I 2020 har vi således indført flere tiltag for at øge sundheden blandt medarbejderne. Fx er tilgangen til rent, køligt drikkevand blevet gjort nemmere for alle medarbejdere, der er indført frugtordning både på kontorer og byggepladser, og slik er ved at blive udfaset. Medarbejdernes trivsel har i 2020 fortsat været i fokus. Coronavirussen og de deraf følgende restriktioner har skabt usikkerhed og umuliggjort sociale arrangementer på tværs af virksomheden, men årets trivselsundersøgelse afholdt i oktober 2020 viste alligevel en fortsat høj trivsel blandt medarbejderne. Arbejdsglæden lå således på 78 mod et dansk gennemsnit på 75. Loyaliteten lå ligeledes igen højt på 86; 4 point højere end den generelle danske.

## Ansættelser og afskedigelser

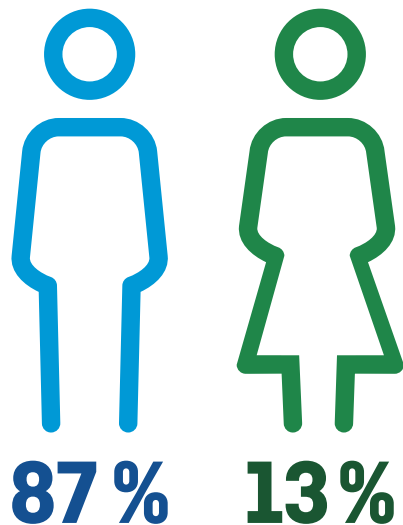
Antallet af medarbejdere i CASA ligger i 2020 lidt højere end i 2019. Dette skal ses i lyset af, at det, grundet den pludselige opbremsning i markedet i Q2, var nødvendigt at afskedige 20 medarbejdere. Flere medarbejdere blev efterfølgende genansat, da markedet åbnede op igen. De medarbejdere, der ikke blev genansat, blev tilbudt et outplacement forløb.

I Q3 og Q4 er der ansat flere medarbejdere i forbindelse med, at flere sager er vundet, og ordrer er tilgået. De fleste medarbejdere

## I CASA:

- Arbejdes systematisk med arbejdspladsvurderinger og arbejdsmiljøanalyser til intern læring
- Identificeres, dokumenteres og analyseres alle arbejdsulykker, nærved-hændelser og påbud
- Kommunikerer alle arbejdsulykker og påbud til hele organisationen med fokus på læring af hændelserne
- Arbejdes aktivt med arbejdsmiljøledelse i alle projekternes faser, og der foregår en løbende dialog mellem arbejdsmiljøkoordinator på byggepladsen og arbejdsmiljøchefen

I CASA har alle et ansvar for arbejdsmiljøet. Det forventes derfor, at alle uanset niveau reagerer, hvis forhold ikke er i orden, og at arbejdsmiljøpolitikkerne indgår som en integreret del af alle aktiviteter på alle niveauer i virksomheden.

**FORDELING AF KØN**

er ansat i Østdanmark, bl.a. har renovering således fået tilføjede flere medarbejdere i takt med, at flere sager er vundet og opstartet.

Kompetenceudvikling af eksisterende medarbejdere er et vigtigt element af CASAs personalepolitik, både for at fastholde og udvikle medarbejderne samt for fortsat at være konkurrencedygtige på alle parametre.

**Uddannelse af næste generation**

I CASA er vi dedikerede til at uddanne næste generation og bidrage til unges beskæftigelse og uddannelse. Derfor har vi tilsluttet os Verdensmål 8.6 for at bidrage til, at flere unge kommer i uddannelse og beskæftigelse.

I 2020 antog vi i alt 39 praktikanter mod 28 i 2019 og 17 året før. På blot to år er antallet af praktikanter således mere end fordoblet. Udover at hjælpe unge i job skal ansættelsen af praktikanter bidrage til rekrutteringen af medarbejdere med den nyeste viden og sikre den nødvendige arbejdsstyrke til CASAs vækst. I 2021 har vi således en ambition om at antage i alt 50 praktikanter henover året.

I august 2020 har vi startet det største hold praktikanter indtil videre – 22 i alt. Heraf er en fjerdedel kvinder. I en branche, hvor mere end 90% af de ansatte er mænd, er vi meget tilfredse med den andel.

**Ligestilling og diversitet**

Ved udgangen af 2020 var 13% af de fuldtidsansatte medarbejdere kvinder. Ser man udelukkende på kontoransatte (fx jura, økonomi og IT), er antallet dog langt højere; her er 52% af de ansatte kvinder. Den manglende ligestilling er med andre ord udtalt

på byggepladserne, hvilket i høj grad må tilskrives, at arbejde i byggeri traditionelt har været anset som et mandefag. Som nævnt var andelen dog højere blandt praktikanterne, som vi arbejder fokuseret for at tiltrække og fastholde. Der er bl.a. etableret mentorordninger og faste samtaleforløb med HR for at sikre, at de kvindelige praktikanter får den nødvendige støtte og sparring i praktikforløbet, hvorfor den samlede andel af kvinder i CASA og i ledelsen forventes at stige i kommende år. Indsatsen for at tiltrække en divers gruppe af praktikanter gav CASA en finaleplads i Ligestillingsprisen ved Building Awards 2020.

Den første kvindelige direktør i CASA tiltrådte 1. januar 2020. Camilla Drachmann Gram er direktør for Udvikling Øst og udgør således 1/10 af den samlede ledelse. Der er flere kvindelige chefer på mellemliderniveau – her optager kvinderne 33% af posterne.

Der er opstillet måltal for kvinder i bestyrelsen, så kvinder senest i 2022 skal udgøre 20% af bestyrelsens sammensætning. Da der i 2020 ikke har været udskiftning eller udvidelse af bestyrelsen, består denne fortsat udelukkende af mænd.

Mangfoldighed giver flere perspektiver på det at være menneske, og forskellige ståsteder giver forskellige perspektiver, hvilket som oftest er en fordel i enhver organisation, også for CASA. Vi byder derfor alle former for diversitet velkommen – aldrig som en definerende faktor i vores udvælgelse af medarbejdere, men som en kærkommen tilføjelse. CASA har således en stor aldersspredning blandt sine medarbejdere samt en stor andel af medarbejdere med anden etnisk baggrund.



# Menneskerettigheder og Anti-korruption

CASA overholder gældende dansk og international arbejdsmarkeds- og anti-korruptionslovgivning og har desuden selv formuleret politikker for at sikre overholdelse af regler mod korruption.

## Menneskerettigheder

Der er grundlæggende en stor respekt for menneskerettighederne hos CASA, hvilket også kommer til udtryk i vores værdier synlighed, tillid, ordentlighed og respekt. Vi har på intet tidspunkt oplevet brud på menneskerettighederne i forbindelse med vores virksomhed eller vurderet en risiko herfor. Risikoen for brud på menneskerettigheder begrænses af, at CASA udelukkende anvender danske samarbejdspartnere.

CASA har kontraktlige krav til alle fagentreprenører om, at deres medarbejdere har løn- og arbejdsvilkår, der følger dansk overenskomst. Derudover indskærper vi leverandørernes ansvar for indberetning af løn og indeholdelse af A-skat mv., og vi forbeholder os ret til at se dokumentation herfor. CASAs egne medarbejdere er ligeledes ansat på vilkår, der som minimum svarer til gældende overenskomstvilkår.

Vi har på den baggrund ikke vurderet det nødvendigt for CASA med en formaliseret menneskerettighedspolitik. Behovet herfor vil dog løbende blive vurderet.

## Antikorruption og bestikkelse

I CASA tager vi i enhver henseende afstand fra korruption og bestikkelse. CASAs adfærdskodeks indeholder derfor en grundig gennemgang af ønsket adfærd i samarbejdet med værdikæden; samarbejdspartnere, fagentreprenører, leverandører og kunder.

Der er i CASA et totalt forbud mod enhver form for bestikkelse – såvel som giver og modtager. Dette er beskrevet i adfærdskodekset, som udleveres til alle nyansatte medarbejdere og opdateres løbende.

CASA opererer i en branche, der historisk har været plaget af sager om kartelsamarbejder og andre brud på konkurrencelovgivningen. Der tages kraftigt afstand fra enhver sådan praksis, da den anses som skadelig for konkurrencen og for branchens anseelse. Derfor har vi også fundet det naturligt at supplere anti-korruptionspolitikken med en politik for konkurrencebegrænsende adfærd, der indeholder et forbud mod udveksling af information eller indgåelse af aftaler med konkurrenter, kunder, fagentreprenører eller leverandører på en måde, som risikerer at begrænse de frie markeds kræfter. Vi har i 2020 ikke konstateret brud på politikkerne.

Bestyrelsen har vedtaget en whistleblowerordning, der via en formular på CASAs hjemmeside kan benyttes af medarbejdere, kunder og leverandører. Ordningen benyttes til rapportering af mistanke om grove forseelser, såsom korruption eller anden økonomisk kriminalitet, væsentlige brud på arbejdssikkerheden og miljølovgivningen, vold, trusler eller diskrimination. Der var i 2020 ingen indberetninger til whistleblowerordningen.





# Klima og miljø

Byggerier er blandt de største udledere af CO<sub>2</sub> i verden, og samtidig er byggebranchen ansvarlig for mere end 1/3 af al affald i Danmark. I CASA tager vi derfor ansvar for klima, miljø og ressourceanvendelse i vores egen forretning og på de byggeprojekter, vi er en del af.

## Byggebranchen miljø- og klimabelastning

Klimaforandringer forårsaget af drivhusgasser er en af de største udfordringer, verden står overfor. Deres vidtrækkende konsekvenser påvirker direkte og indirekte menneskers levevilkår i hele verden, og udledningen af CO<sub>2</sub> er derfor med rette blevet et omdrejningspunkt for en grøn omstilling af både virksomheders og staters økonomi.

I Danmark står byggerier for 30% af CO<sub>2</sub>-udledningen, som kommer dels fra byggeprocessen og produktionen af byggematerialer og dels fra energiforbruget ved bygningernes efterfølgende drift. Samtidig stammer hele 35% af al affald i Danmark, svarende til 4,5 mio. ton affald om året, fra bygge- og anlægssektoren. Det estimeres, at helt op mod 15 % af det samlede materialeforbrug på byggepladser ender som affald.

Som del af byggebranchen har vi derfor både et ansvar og en mulighed for at reducere CO<sub>2</sub>-udledningen i Danmark. Det skal ske gennem bæredygtige byggerier, der reducerer materiale- og energiforbruget i såvel byggeprocessen som i driften af de opførte bygninger.

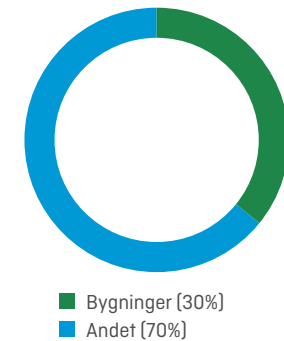
## CASAs bæredygtighedsstrategi og -organisering

For at reducere klima- og miljøpåvirkningen fra CASAs byggerier har vi som integreret del af vores 2023-strategi skærpet vores klima- og miljøpolitik og vedtaget overordnede målsætninger, som præsenteres på følgende sider.

For at sikre implementeringen af bæredygtighedsstrategien har vi i 2020 nedsat en bæredygtighedsorganisation med repræsentanter fra alle dele af forretningen. Organisationen er nedsat af direktionen og ledes i det daglige af den i 2020 ansatte bæredygtighedschef, der udover at have ansvaret for at sikre strategiens implementering, fungerer som intern auditor på udvalgte bæredygtighedscertificerede projekter.

## CO<sub>2</sub>-UDLEDNING

30% af Danmarks CO<sub>2</sub>-udledning knytter sig til bygninger. Heraf stammer 1/3 fra byggematerialer og byggeprocessen, mens resten kommer fra bygningers opvarmning og drift.



## AFFALD FRA BYGGERIER

35% af al affald i Danmark kommer fra bygge- og anlægsbranchen



BYGGERI

35%

# Målsætninger og initiativer mod 2023

CASAs arbejde for at reducere påvirkningen af klima og miljø fokuseres på tre indsatsområder.

Mål og initiativer for CASAs tre indsatsområder er sammenfattet i oversigten nedenfor.



## Certificerede byggerier

### 2023-MÅL

- 95% af nybyggerier påbegyndt i 2023 skal bæredygtighedscertificeres
- CASA skal være den mest omkostnings-effektive leverandør af bæredygtigheds-certificeret byggeri

### IGANGSATTE INITIATIVER

- Implementering af IT-system til ledelse af certificerede byggerier
- Uddannelse af alle medarbejdere i certificering
- Ansættelse af intern DGNB-auditor
- Alle kunder skal rådgives om bæredygtigt byggeri og tilbydes certificering



## CO<sub>2</sub>-udledning

- 30% reduktion af CO<sub>2</sub>-udledning i Scope 1-2 mod 2023
- Kortlægning af CO<sub>2</sub>-udledning i Scope 3 og fastlæggelse af mål for reduktion

- Alle byggepladser og kontorer skal køre på certificeret grøn strøm
- Energiforbruget på CASAs byggepladser skal kortlægges
- AI udtørring og opvarmning på byggepladser skal ske med el og fjernvarme
- Udvikling af "grøn indkøbsliste" med byggematerialer med lavere CO<sub>2</sub>-aftryk
- CASAs første etagebyggeri i træ er under projektering
- Alle firmabiler i lavenergiklasse (A eller bedre). Ladestandere skal etableres på alle kontorer og byggepladser i 2021.



## Affald

- Kortlægning af affaldsmængder i 2021 med henblik på fastlæggelse af reduktionsmål for 2023
- Andelen af byggesager med centraliseret affaldshåndtering skal hæves til 75%
- Alle byggelederskure affaldssorterer i fire fraktioner (i 2021)

- Aftale med behandler af byggeaffald om genanvendelse af gips
- Pilotprojekt med genanvendt beton
- Centraliseret affaldshåndtering og -sortering på 45% af CASAs byggepladser
- Intern markedspladsfunktion i CASAs app med henblik på genanvendelse af materialer
- Afskaffelse af engangsplast til drikkevand

## MÅL OG DELMÅL



Delmål:  
11.3



Delmål:  
9.4



Delmål:  
12.5

# CO<sub>2</sub>-udledning fra CASAs aktiviteter



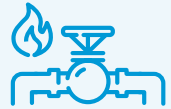
I 2020 indsamlede CASA for første gang data vedrørende sin CO<sub>2</sub>-udledning. Dermed er etableret en baseline, som fremadrettet danner grundlag for ambitionerne om at reducere CO<sub>2</sub>-udledningen frem mod 2023.




CASAs CO<sub>2</sub>-udledning består dels af de direkte udledninger ved egen forbrænding af benzin, diesel, olie og gas (Scope 1) og dels af de indirekte udledninger forårsaget af indkøbt energi i form af el og fjernvarme (Scope 2). Vores udledning i Scope 1 stammer fra medarbejderes erhvervmæssige kørsel i firmabiler samt fra olie og gas til opvarmning og udtørring af byggepladser. Scope 2-udledningen kommer i overvejende grad fra indkøbt elektricitet,

heraf langt størstedelen til drift og opvarmning af byggepladser, mens resten vedrører indkøb af fjernvarme til vores kontorer.

77% af vores Scope 1 og 2 udledninger kommer fra elektricitet, 11% fra olie og gas til byggepladser, 9% fra firmabiler og 3% fra fjernvarme til vores kontorer.

## CO<sub>2</sub>-regnskab for CASAs aktiviteter

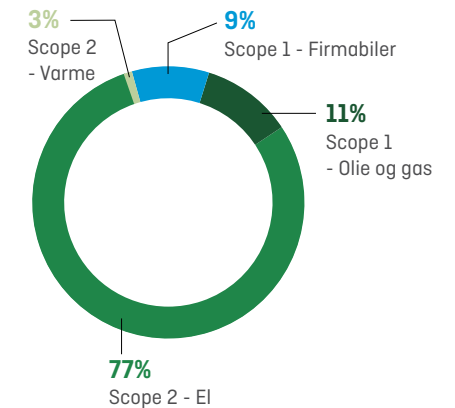
Scope 1 (Direkte udledninger)		CO <sub>2</sub> (tons)
	Firmabiler	56,0
	Olieforbrug (byggepladser)	68,6
	Ledningsgas (byggepladser)	1,2
<b>Scope 1 totalt</b>		<b>125,8</b>

Scope 2 (Indirekte udledninger fra købt energi)		CO <sub>2</sub> (tons)
	Elforbrug (kontorer)	3,2
	Elforbrug (byggepladser)	498,5
	Fjernvarme (kontorer)	22,5
<b>Scope 2 totalt</b>		<b>524,2</b>

**Total CO<sub>2</sub>-udledning, Scope 1-2 650,0**

CO<sub>2</sub>-regnskabet er opgjort i henhold til procedurer og guidelines i Greenhouse Gas Protocol (GHG), som opdeler emissionerne i Scope 1, 2 og 3. På enkelte byggeprojekter leverer og betaler CASAs bygherre for el til byggepladsen. CO<sub>2</sub>-udledningerne for disse elforbrug anses for bygherrens Scope 2 emissioner og er derfor ikke medregnet i CASAs CO<sub>2</sub>-regnskab.

## CASAs CO<sub>2</sub>-UDLEDNING FORDELT PÅ KILDER



# Reduktion af CO<sub>2</sub>

CASA har en målsætning om at reducere sin CO<sub>2</sub>-udledning i Scope 1-2 med 30% frem mod 2023. Vi har derfor iværksat en række initiativer for at nedbringe CASAs egen udledning og samtidig sat fokus på de indirekte udledninger fra bl.a. produktion af byggematerialer, der vejer tungt i byggeriernes samlede CO<sub>2</sub>-regnskab.

## Værdifuld indsigt fra kortlægning

Med kortlægningen af CASAs CO<sub>2</sub>-udledning i 2020 er der etableret en baseline, som har gjort det muligt at vedtage konkrete mål for reduktion af vores udledning, og som arbejdet med at reducere klimapåvirkningen af vores aktiviteter kan måles op imod. Samtidig har dataindsamlingen givet en værdifuld indsigt i, hvilke aktiviteter der har størst klimaaftryk, og hvor i forretningen indsatsen for at reducere CO<sub>2</sub>-udledningen skal prioriteres.

## Reduktion af direkte udledninger (Scope 1)

CASAs direkte CO<sub>2</sub>-udledning stammer, som nævnt, næsten udelukkende fra forbrug af benzin og diesel til firmabiler samt fra olieforbrug til udtørring/opvarmning af (enkelte) byggepladser. Disse forbrug udgør tilsammen ca. 20% af CASAs udledninger i Scope 1-2. Vi vedtog i 2019 en firmabilspolitik, der sikrer, at alle nye firmabiler tilhører de bedste energiklasser (A eller bedre), og forventer derfor et faldende forbrug i takt med udfasningen af ældre firmabiler. I slutningen af 2020 påbegyndte vi undersøgelser af, om firmabiler fremadrettet skal være el- eller plug-in hybridbiler. Det afhænger bl.a. af udbredelsen af ladestandere, og vi har derfor besluttet selv at skubbe på udviklingen ved i 2021 at etablere ladestandere på alle CASAs kontorer og byggepladser. I relation til olieforbruget på byggepladserne har vi i 2020 vedtaget en målsætning om, at dieseldrevne generatorer og varmekanoner til udtørring og opvarmning af CASAs byggepladser skal erstattes

med el og fjernvarme. Det kræver fokus på tidlig etablering af el og fjernvarme på byggepladsen samt på tidlig lukning af råhuset, der reducerer behovet for udtørring og opvarmning i det hele taget.

## Reduktion af indirekte udledninger fra købt energi (Scope 2)

CASAs indirekte CO<sub>2</sub>-udledning fra købt energi stammer i grove træk udelukkende fra elforbruget på vores byggepladser, der står for hele 78% af CASAs samlede udledninger i Scope 1-2. På den korte bane har vi derfor besluttet, at al strøm til CASAs kontorer og byggepladser fra 2021 skal overgå til certificeret grøn strøm fra vedvarende energikilder, således at CASAs elforbrug allerede fra 2021 bliver CO<sub>2</sub>-neutralt. Det endelige mål er dog fortsat reduktion af energiforbruget på byggepladserne. For at opnå bedre indsigt i, hvordan forbruget er sammensat, og hvor der mest hensigtsmæssigt kan sættes ind med energibesparende tiltag, vil vi derfor i løbet af 2021 nærmere kortlægge og analysere elforbruget på byggepladserne. Derefter skal erfaringer fra de mest energieffektive byggepladser udbredes, og konkrete initiativer til reduktion af energiforbruget på tværs af pladserne vedtages.

## Kortlægning og prioritering i Scope 3

På længere sigt er det CASAs målsætning at udarbejde et fuldt CO<sub>2</sub>-regnskab og livscyklusanalyse for vores byggerier, inklusiv de indirekte udledninger fra bl.a. produktion og transport af

byggematerialer. Opgaven er kompleks, og regnestykket er i dag praktisk talt umuligt at udføre. Vi har derfor vurderet, at det på kort sigt er mest hensigtsmæssigt at afvente et værktøj til opgørelse af CO<sub>2</sub> i byggeriers livscyklus og i stedet prioritere initiativer med umiddelbar reduktion af indirekte CO<sub>2</sub>-udledninger (uanset at reduktionen ikke kan beregnes nøjagtigt). Som eksempler herpå kan nævnes, at vi i 2020 påbegyndte udviklingen af en "grøn indkøbsliste" over materialer med lavt CO<sub>2</sub>-aftryk i bygningens samlede levetid og projekteringen af CASAs første etagebyggeri i trækonstruktion, som ifølge forskning har et væsentligt lavere klimaaftryk end konventionelt byggeri.





# Mindre affald og flere certificerede byggerier

CASA fortsatte i 2020 sit arbejde med at reducere mængden og øge genanvendeligheden af affald fra vores byggepladser. Samtidig har vi hævet ambitionen for bæredygtigheds certificerede byggerier, der skal udgøre 95% af alle nybyggerier påbegyndt i 2023.

## Affald

CASA afsluttede i 2020 deltagelsen i FN's SDG Accelerator, der havde som formål at nedbringe mængden og øge genanvendeligheden af affald fra CASAs byggepladser. Der er et stort potentiale i at ændre vaner og lægge planer for genbrug og genanvendelse på landets byggepladser, der genererer 4,5 mio. ton affald om året og står for 35% af al affald i Danmark. En af indsigterne fra SDG Accelerator er, at der mangler transparens omkring mængder og håndtering af affald fra byggepladser, fordi en stor del af affaldet håndteres af de enkelte fagentreprenører, og data og viden derfor ikke opsamles centralt.

CASAs mål for 2021 er derfor at kortlægge mængderne og håndteringen af affald fra vores byggepladser og på baggrund heraf fastlægge relevante reduktionsmål for 2023. For at opnå den mest pålidelige data og den største effekt er det desuden et mål, at andelen af byggesager med centraliseret affaldshåndtering i 2023 skal hæves til 75%. I 2020 udgjorde andelen 45%. Sideløbende med de overordnede ambitioner har CASA i 2020 iværksat initiativer, der har til formål at skabe viden og gode vaner omkring affaldshåndtering internt i organisationen. De omfatter:

- Affaldssortering i fire fraktioner på kontorer og i byggelederskure. Programmet forventes fuldt udrullet til alle byggepladser i 2021
- Afskaffelse af engangspast til drikkevand på kontorer og byggepladser

- Intern markedsplads på CASAs medarbejder-app til genbrug af materialer byggepladserne imellem
- Pilotprojekt med indbygning af genanvendt beton i større erhvervsbyggeri
- Samarbejde med behandler af byggeaffald om genanvendelse af gips fra CASAs byggepladser

## Certificerede byggerier

CASA har siden 2019 målrettet arbejdet for at hæve andelen af byggerier, der er bæredygtigheds certificerede efter anerkendte standarder som DGNB og Svanemærket. Certificerede byggerier har lavere miljøbelastning som følge af krav til både materialer og processer. Målet er, at 80% af alle nyopstartede byggerier skal være certificerede allerede i 2021, og at denne andel hæves til 95% i 2023. For at opnå målsætningen skal CASA være den mest omkostningseffektive leverandør af bæredygtigt byggeri og rådgive alle kunder om bæredygtige løsninger.

Vi er godt på vej. I 2020 udgjorde certificeret byggeri 58% af alle nyopstartede projekter, og vi mærker en kraftigt øget efterspørgsel på certificeringer i dialogen med vores kunder. Det gælder ikke mindst hos de institutionelle investorer. Lidt overraskende trækker de offentlige kunder derimod ned i statistikken ved at fravælge certificering af byggerier, der udbydes i licitation.



Vores målsætninger indenfor certificeret byggeri er i 2020 understøttet af følgende konkrete initiativer:

- Vi har i 2020 implementeret et nyt IT-system til ledelse af certificerede byggerier. Det vil fremadrettet blive anvendt til opfølgning og monitorering af alle certificerede projekter.
- Alle medarbejdere i salg, udvikling og design og alle projektchefer har i 2020 gennemgået skræddersyede kurser i DGNB.
- Vi har i 2020 ansat vores egen DGNB-auditor, der skal fokusere på bæredygtigt byggeri, hæve kompetenceniveauet og optimere certificeringsprocessen.

# Risikostyring

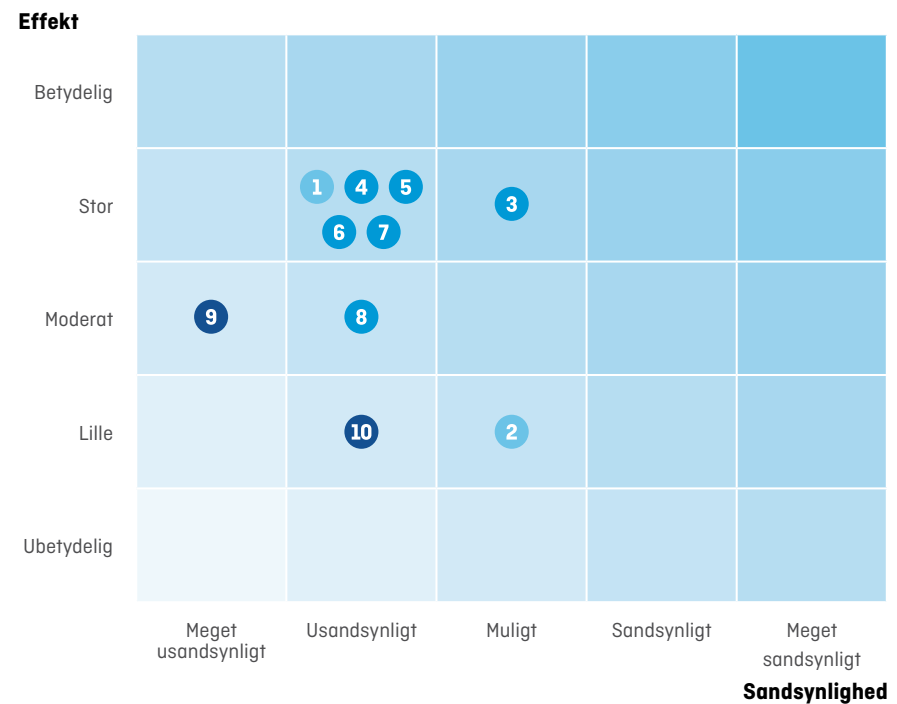
CASA er, grundet sine forretningsaktiviteter, eksponeret overfor en række risici, hvoraf nogle er af branchemæssig karakter, mens andre er mere direkte forbundet med CASAs virksomhed. Disse risici, der er en naturlig del af vores dagligdag, kan resultere i en negativ påvirkning af CASA i forhold til omdømme, fremtidige aktiviteter og indtjening. Gennem effektiv risikostyring tilstræber vi at nedbringe risici til et acceptabelt niveau.

Styringen af strategiske, operationelle og finansielle risici skal sikre, at negativ påvirkning minimeres eller undgås helt. Dette kan gøres ved at nedbringe sandsynligheden for, at negative konsekvenser indtræffer, og ved at reducere den potentielle effekt af, at negative konsekvenser indtræffer.

Risikostyringen tager sit afsæt i en løbende overvågning med henblik på at identificere relevante risici. På baggrund heraf bliver de identificerede risici analyseret og vurderet, så nødvendige initiativer til imødegåelse af disse kan iværksættes.

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

Som en del af risikostyringsprocessen foretages en klassificering af identificerede relevante risici i forhold til sandsynligheden, hvormed de formodes at kunne indtræffe, og hvad effekten heraf vurderes at blive. I forhold til den vurderede effekt vil der for størstedelen af de identificerede risici være tale om den finansielle effekt. Med afsæt i klassificeringen defineres og formuleres nødvendige forebyggende foranstaltninger.



Se side 39 og 40 for uddybende kommentarer til figuren.

## Markedsmæssige risici

### 1 Økonomisk vækst

Økonomisk vækst spiller sædvanligvis en betydelig rolle for virksomheder, der agerer i en cyklisk branche, hvortil bygge og anlæg samt ejendomsudvikling til dels kan henføres. CASAs forretningsaktiviteter, der er koncentreret omkring udvalgte geografiske områder i Danmark, er primært rettet mod business-to-business transaktioner og kun indirekte mod business-to-consumer transaktioner. En økonomisk recession i Danmark indeholder en vis risiko for, at CASAs forretningsomfang og indtjening vil komme under pres som følge af lavere efterspørgsel fra institutionelle investorer, udviklere og forbrugere.

Sandsynlighed **2**

De makroøkonomiske betingelser ligger selv sagt uden for, hvad CASA har mulighed for at påvirke. Det er derfor centralt, at vi konstant overvåger markedet i alle henseender, så vi kan reagere hurtigt på ændringer i markedsforsættningerne.

En forretningsmodel, der omfatter både nybyggeri og renovering inden for boliger, erhverv og institutioner mm., og hvor kunderne kan være fra den private såvel som den halv- og heloffentlige sektor, medfører en diversitet, der gør det muligt, over en konjunkturcyklus, at fokusere på de områder, hvor væksten er størst. Idet vores forretningsmodel er baseret på outsourcing samt et konstant fokus på proces- og omkostningsoptimering, har vi sikret en betydelig skalerbarhed, hvilket reducerer sårbarheden i et nedadgående marked.

Effekt **4**

### 2 Politiske risici

Politiske risici relaterer sig til beslutninger, der direkte eller indirekte kan ændre forudsætningerne for CASAs forretningsaktiviteter. Det kan eksempelvis være lovgivningsmæssige ændringer inden for byggeri, personbeskatning, selskabsbeskatning, ejendomsbeskatning, lejelovgivning, finansiel lovgivning samt moms- og afgiftsområdet, men kan også vedrøre ændringer i relation til statslig, regional og kommunal planlægning.

Sandsynlighed **3**

CASA kan i udgangspunktet ikke påvirke risici relateret til politiske beslutninger. Med henblik på at kunne reagere hurtigst muligt på politiske initiativer og forandringer, der kan påvirke CASAs forretningsaktiviteter, overvåger vi derfor det politiske landskab nøje.

Effekt **2**

## Operationelle risici

### 3 Gennemførelsesrisici

Gennemførelsesrisici omfatter de risici, der er forbundet med gennemførelse af byggeprojekter i totalentreprise; dels i forhold til ledelse og styring af projektet, dels i forhold til kontraktforhold med fagentreprenører og materialeleverandører. Mangelfuld ledelse og styring kan medføre brister i forhold til tidsplan og udførelseskvalitet, hvilket kan påvirke relationen til såvel kunder som samarbejdspartnere negativt samt medføre uønskede økonomiske konsekvenser. For så vidt angår de dele af en totalentreprise, der ikke er afdækket med endelige leverandøraftaler på tidspunktet for indgåelse af en totalentreprisekontrakt, vil CASA frem til afdækningstidspunktet være eksponeret i forhold til potentielle prisstigninger og flaskehalsproblemer. CASA vil endvidere være eksponeret i forhold til konkurser hos fagentreprenører og materialeleverandører, med hvem der er indgået kontrakt.

Sandsynlighed **3**

Der er stor fokus på, at alle byggeprojekter bemandes korrekt i forhold til ressourcemæssigt behov, nødvendig erfaring samt påkrævede faglige og ledelsesmæssige kompetencer. Veltillæggte processer såvel som løbende opfølgning og rapportering i samarbejde med kontrollere sikrer en høj grad af transparens i forhold til projekternes fremdrift, kvalitet og økonomi.

Vores kontraktpolitik sikrer, at vi inden endelig godkendelse af en totalentreprisekontrakt har bindende tilbud på alle de væsentligste fagentrepriser. 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 for underleverandører, hvormed konkursrisikoen tillige er afdækket.

Effekt **4**

### 4 Udviklingsrisici

De væsentligste risici, der knytter sig til ejendomsudvikling, omfatter de forhold, der kan medføre utilsigtet pengebinding såvel som utilfredsstillende indtjening herunder i værste fald tab. Erhverves en udviklingsejendom, der ikke er omfattet af en lokalplan, som understøtter projektets forudsætninger, vil der knytte sig en risiko til såvel det tidsmæssige aspekt som det byggeretsmæssige potentiale. Et lokalplanforløb kan være langstrakt og forbundet med usikkerhed i forhold til det endelige udfald. Såfremt der ikke er indgået bindende aftale med en investor om køb af det færdige projekt (nybygget og/eller nyrenoveret ejendom) på tidspunktet for overtagelse af udviklingsejendommen, vil der være en risiko for, at projektet ikke sidenhen kan afsættes til den forudsatte pris eller inden for den forventede tidshorisont. Igangsætning af byggeri, uden der er indgået endelig aftale med en investor – byggeri i egen regning, rummer samme risikobillede som ovenfor, blot med en endnu større eksponering i forhold til både pengebinding og indtjening. I begge tilfælde gælder, at risikoen vil øges markant, såfremt en negativ markedsudvikling indtræffer.

Sandsynlighed **2**

CASA tilstræber at erhverve udviklingsejendomme omfattet af en gældende lokalplan, således at de projektmæssige forudsætninger og rammer er fastlagt ved købet. Der opstår dog med mellemrum attraktive muligheder, hvor realisering af potentialet forudsætter en ny lokalplan. I sådanne tilfælde vil CASA udelukkende indgå aftale om køb betinget af tilfredsstillende lokalplanudfald.

CASAs udgangspunkt er, at der skal være indgået aftale med investor før en udviklingsejendom erhverves. Dette håndteres ofte ved, at et køb gøres betinget af, at CASA inden for en given periode indgår aftale med en investor. En afvigelse herfra kan ske, hvor CASA erhverver en udviklingsejendom, uden indgået aftale med en investor, men hvor der enten er tæt dialog med potentielle investorer, eller at projektets afsætningsmæssige muligheder er bekræftet af eksempelvis en eller flere mæglere. I sådanne tilfælde vil der blive stillet større krav til projektets økonomiske potentiale, ligesom tidshorisonten for aftaleindgåelse med investor skal være overskuelig. Påbegyndelse af byggeri vil kun undtagelsesvist ske, før der er indgået endelig aftale med en investor. Der vil i så fald være tale om små projekter, hvor de forretningsmæssige argumenter for opstart vejer tungere end den potentielle risikoeksponering.

Effekt **4**

## Operationelle risici – fortsat

### 5 IT-risici

IT-risici knytter sig til såvel udefrakommende som interne forhold og kan komme til udtryk ved eksempelvis tyveri og misbrug af data, tabte data og driftsnedbrud – alle forhold, der kan få væsentlig negativ indflydelse på drift og styring af CASAs forretningsaktiviteter. Årsagerne kan være cyber-angreb, svigt hos underleverandører, implementeringsfejl, funktionalitetsfejl og brist i sikkerhedsprocedurer.

Sandsynlighed **2**

### 6 HR-risici

HR-risici omfatter tiltrækning og fastholdelse af medarbejdere. Medarbejderne spiller en helt central rolle i forhold til CASAs muligheder for succes. Henset til forretningsaktiviteternes kompleksitet er CASA afhængig af leder- og medarbejderteams med stærke kompetencer inden for en række forskellige fagfelter. Konkurrencen om kvalificerede medarbejdere er især intens under højkonjunkturer, hvorfor der er en risiko for at miste eksisterende medarbejdere, såvel som for ikke at kunne tiltrække de rette medarbejdere i nødvendigt omfang. Konsekvensen af et større antal ubesatte stillinger vil være en negativ effekt på evnen til at realisere omsætnings- og indtjeningsmål.

Sandsynlighed **2**

### 7 Sikkerhedsrisici

Sikkerhedsrisici knytter sig langt overvejende til CASAs byggeprojekter, der indeholder en række potentielt farlige aktiviteter, og dermed en risiko for at arbejdsulykker indtræffer. Dette kan berøre CASAs egne medarbejdere, såvel som medarbejdere ansat hos fagentreprenører og samarbejdspartnere. Risikoen for arbejdsulykker øges selvsagt såfremt fastlagte procedurer og retningslinjer ikke følges.

Sandsynlighed **2**

### 8 Regulatoriske risici

Reguleringsmæssige risici, der falder under området *compliance*, omfatter risikoen for, at gældende lovgivning, regler, aftaler og politikker ikke overholdes. Dette kan ske som led i en bevidst såvel som ubevidst handling og kan påvirke CASA negativt i flere henseender.

Sandsynlighed **2**

## Finansielle risici

### 9 Kreditrisici

Kreditrisici knytter sig til forhold, hvor CASAs kunder er ude af stand til at betale i henhold til indgåede kontrakter.

Sandsynlighed **1**

### 10 Finansieringsrisici

Finansieringsrisici omfatter manglende adgang til fornødne kreditfaciliteter og garantirammer. CASAs salg af totalentrepriser medfører som udgangspunkt ikke behov for finansiering. I visse tilfælde gennemfører CASA selv projekter, og i andre tilfælde tager CASA medejerskab til projekter. Disse aktiviteter er afhængige af, at der kan tilvejebringes nødvendige kreditfaciliteter på tilfredsstillende vilkår. I forhold til især kunder men også visse materialeleverandører og andre samarbejdspartnere har CASA behov for at kunne stille garantier indenfor eksternt etablerede rammer.

Sandsynlighed **2**

## Identificerede risikoområder

De sikkerhedsmæssige aspekter af CASAs IT-løsninger, herunder især den infrastrukturelle del, overvåges og evalueres løbende i samarbejde med eksterne konsulenter. For at sikre rette niveau af ressourcer og kompetencer, er en del af vores IT-opgaver og processer outsourcet til eksterne samarbejdspartnere, eksempelvis drift og sikkerhed. Ensartede systemer, standarder og kontroller tilstræbes i videst muligt omfang, så risikoen for fejl og brister minimeres.

Effekt **4**

Udgangspunktet for at kunne tiltrække og fastholde de rette medarbejdere er, at CASA betragtes som en attraktiv arbejdsplads. CASA sigter mod en position som branchens mest attraktive sted at være ansat med afsæt i vores stærke kultur og værdisæt, samt rammerne for at kunne udvikle sig fagligt og personligt med stor medindflydelse på egen dagligdag. Implementeringen af et medarbejderaktieprogram omfattende alle medarbejdere er med til at underbygge denne ambition.

Effekt **4**

CASA arbejder ud fra en af bestyrelsen godkendt arbejdsmiljø- og sikkerhedspolitik, hvor målsætningen er at undgå nogen form for skader og uheld på vores byggepladser. Der bliver løbende fulgt op og rapporteret på arbejdssikkerheden i CASA til bestyrelsen. Der er implementeret konkrete planer, rutiner og systemer til håndtering af de tilfælde, hvor der opstår en hændelse eller en nærved-hændelse.

Effekt **4**

CASA kan hverken i forhold til sit omdømme eller i nogen anden sammenhæng acceptere, at organisationen eller medarbejdere individuelt ikke følger gældende lovgivning, regler, aftaler eller politikker i forhold til vores forretnings- og administrative aktiviteter. Ved hjælp af effektive og sikre systemer, funktionsadskillelser, interne kontroller samt kommunikation af og opfølgning på gældende politikker og retningslinjer mv., søger vi at sikre compliance på alle fronter.

Effekt **3**

CASA stiller generelt krav om garanti-stillelse fra kunderne, så der opnås tilfredsstillende sikkerhed for, at betaling modtages i takt med, at der leveres i henhold til indgåede kontrakter. Herudover har CASA veltiretrelagte processer for løbende opfølgning og rapportering af forfaldne tilgodehavender.

Effekt **3**

CASA har gennem en længere periode haft et stærkt finansielt beredskab i form af store likvide indeståender, samt etablerede men uudnyttede kreditfaciliteter. Endvidere har CASA veletablerede garantirammer hos fire af de førende udbydere af garantier. Vi tilstræber gode, langsigtede relationer til vores finansielle samarbejdspartnere, der bl.a. søges vedligeholdt ved høj grad af transparens, løbende rapportering samt en tilfredsstillende soliditetsgrad. Bestyrelsen og direktionen vurderer løbende, hvorvidt CASAs kapitalstruktur i tilstrækkelig grad understøtter opnåelsen af de fastlagte mål for aktivitetsniveau og indtjening.

Effekt **2**

## Forebyggende foranstaltninger



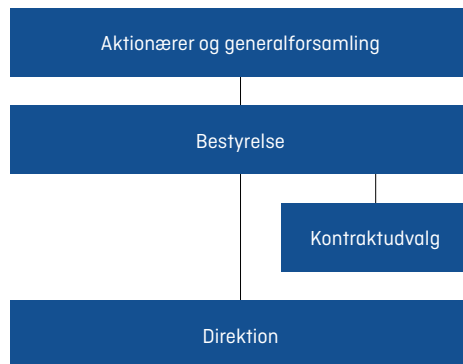
# Selskabsledelse

Ansvar for den overordnede og strategiske ledelse af CASA ligger hos bestyrelsen, der er valgt af aktionærerne. Bestyrelsen har udpeget direktionen til at varetage den daglige ledelse af virksomheden.

## Ledelsesstruktur

I overensstemmelse med dansk lovgivning har CASA en tostrengt ledelse, der består af selskabets bestyrelse og direktion. I henhold til CASAs governance-principper er ingen personer medlemmer af begge ledelsesorganer. Ansvarsfordelingen mellem bestyrelsen og direktionen er beskrevet i forretningsordenen for bestyrelsen og i den tilhørende direktionsinstruks.

### Illustration af CASAs ledelsesstruktur:



Bestyrelsens rolle er at beskrive det overordnede formål med og den overordnede strategi for virksomhedens forretningsaktiviteter. Bestyrelsen skal desuden sikre, at virksomheden har den rette ledelse og organisationsstruktur samt overvåge, at direktionen følger de 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 og via løbende rapportering.

Bestyrelsen består af fem medlemmer og har udpeget en formand såvel som en næstformand. Bestyrelsesmøder følger en fast struktur med mindst fire møder om året. Herudover afholdes ekstraordinære bestyrelsesmøder efter behov. Formanden er desuden i løbende tæt dialog med selskabets daglige ledelse, herunder på formandskabsmøder, der afholdes i måneder uden bestyrelsesmøder.

## 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, der er tilgængelige på [dvca.dk](http://dvca.dk). 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 virksomhedens og bestyrelsens størrelse har bestyrelsen besluttet i fællesskab at varetage de opgaver, der henhører under revisionsudvalget. I stedet for et revisionsudvalg har bestyrelsen nedsat et kontraktudvalg, der har til formål at risikovurdere og godkende virksomhedens entreprisekontrakter af en vis størrelse og kompleksitet.

## BESTYRELSENS VÆSENTLIGSTE FOKUSOMRÅDER I 2020

### Bæredygtighed

- Vedtagelse af nye mål for CASAs grønne omstilling og understøttelse af FNs verdensmål.
- Etablering af intern bæredygtighedsorganisation og ansættelse af bæredygtighedschef.

### Opdatering af CASAs 2023 strategi

- Hævet ambitionerne for CASAs omsætning og indtjening mod 2023.
- Øget ressourceallokeringen til CASAs aktiviteter indenfor ejendomsudvikling og renovering.

### Risikostyring

- Væsentlig styrkelse af CASAs IT-sikkerhed ved udrulning af ny "Sikker IT"-platform til samtlige enheder i virksomheden.
- Opretholdelse af produktionen under varetagelse af alle COVID-19 relaterede sikkerhedshensyn.

### Kapitalallokering til udvalgte ejendomsudviklingsprojekter

- Godkendelse af CASAs (med)investering i 10 udviklingsprojekter, hvoraf der i 2020 er indgået betingede aftaler om 7 af projekterne.

# Bestyrelsen

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



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

	<b>Eivind Kolding</b> Formand siden 2016	<b>Vilhelm Eigil Hahn-Petersen</b> Næstformand siden 2016	<b>Peter Ryttergaard</b> Medlem siden 2016	<b>Søren Ulslev</b> Medlem siden 2016	<b>Michael Antitsch Mortensen</b> Medlem siden 2005
<b>Indstillet af</b>	CataCap	CataCap	CataCap	CataCap	CASA Management Holding A/S
<b>Udvalgte øvrige ledelseshverv</b>	Danmarks Skibskredit, bestyrelsesformand Altor Fund Manager AB, bestyrelsesmedlem Leo Fondet, næstformand NTG Nordic Transport Group A/S, bestyrelsesformand NNIT A/S, bestyrelsesmedlem	Airhelp Inc, bestyrelsesmedlem TP Aerospace Holding A/S, bestyrelsesmedlem Rekom Group A/S, næstformand G.S.V. Materieludlejning A/S, bestyrelsesmedlem Catacap Management A/S, bestyrelsesmedlem	TP Aerospace Holding A/S, næstformand G.S.V. Materieludlejning A/S, næstformand Aerfin Limited, bestyrelsesformand Atlantic Holdco Limited, bestyrelsesformand Catacap Management A/S, bestyrelsesmedlem	CC Oscar Holding I A/S, bestyrelsesmedlem Verner Overgaards Familiefond, bestyrelsesformand VOF Invest A/S, bestyrelsesformand Gilla Engineering Advice ApS, direktør	Flügger Group A/S, bestyrelsesformand Exxit 59 A/S, bestyrelsesformand Familien Hede Nielsens Fond, bestyrelsesmedlem Hybel Danmark A/S, bestyrelsesformand Flex Modul A/S, bestyrelsesformand
<b>Mødedeltagelse - Bestyrelsesmøder</b>	4/4	4/4	4/4	4/4	4/4
<b>Mødedeltagelse - Formandsmøder</b>	7/7	7/7			
<b>Mødedeltagelse - Kontraktudvalgsmøder</b>		18/18		18/18	

# Direktionen

Direktionens samlede effektive ejerandel af CASA A/S udgjorde på balancedagen 9,78%.



**Torben Modvig**  
Administrerende direktør  
siden februar 2019



**Peter Kjeldgaard Rosengreen**  
Direktør for byggeri Jylland/Fyn  
siden grundlæggelsen i 2006



**Jan Aarestrup**  
Økonomidirektør  
siden december 2019

## Udvalgte øvrige ledelseshverv

CASA Projekt A/S,  
direktør

CASA Skudehavnen A/S,  
direktør

CC Oscar Holding I A/S,  
direktør

Triangeln Aarhus ApS,  
bestyrelsesmedlem

Tormo Holding ApS,  
direktør

CASA Projekt A/S,  
bestyrelsesmedlem

CASA Skudehavnen A/S,  
bestyrelsesmedlem

CASA Management Holding A/S,  
bestyrelsesmedlem

Strandholmen A/S,  
bestyrelsesmedlem

Valdemars Have A/S,  
bestyrelsesmedlem

CASA Projekt A/S,  
bestyrelsesformand

CASA Skudehavnen A/S,  
bestyrelsesformand

CASA Skråningen 1 A/S,  
bestyrelsesformand

OPS Østerbro Skøjtehal A/S,  
bestyrelsesformand

Ejendomsselskabet Arresø ApS,  
Direktør



# Årsregnskab 2020

## Indhold

- 45 Totalindkomstopgørelse
- 46 Balance
- 47 Egenkapitalopgørelse
- 48 Pengestrømsopgørelse
- 49 Noter
- 65 Definitioner





## Totalindkomstopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
<b>Nettoomsætning fra kontrakter med kunder</b>	3	<b>2.256.099</b>	<b>2.550.308</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		127.608	-1.431
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		18	27.651
Andre driftsindtægter		0	111
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-1.925.183	-2.217.421
Andre eksterne omkostninger		-24.757	-24.791
<b>Bruttoresultat</b>		<b>433.785</b>	<b>334.427</b>
Personaleomkostninger	4	-193.131	-168.512
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>240.654</b>	<b>165.915</b>
Af- og nedskrivninger af materielle aktiver	5	-8.668	-8.251
Andre driftsomkostninger		-358	0
<b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>		<b>231.628</b>	<b>157.664</b>
Finansielle indtægter	6	15.891	6.549
Finansielle omkostninger	7	-4.413	-5.343
<b>Resultat før skat</b>		<b>243.106</b>	<b>158.870</b>
Skat af årets resultat	8	-25.867	-29.261
<b>Totalindkomst i alt</b>		<b>217.239</b>	<b>129.609</b>

## Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Goodwill		299.675	299.675
<b>Immaterielle aktiver</b>	9	<b>299.675</b>	<b>299.675</b>
Grunde og bygninger		45.041	49.489
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		10.444	10.001
Indretning af lejede lokaler		3.277	3.479
<b>Materielle aktiver</b>	10	<b>58.762</b>	<b>62.969</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	45.197	5.589
Kapitalandele i joint ventures	12	42.651	42.633
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>87.848</b>	<b>48.222</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>446.285</b>	<b>410.866</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13	181.012	228.661
Igangværende arbejder for fremmed regning		177.817	84.838
Tilgodehavende hos dattervirksomheder		142.406	231.893
Tilgodehavende hos modervirksomheder		4.414	1.858
Tilgodehavender hos joint ventures		71.292	0
Andre tilgodehavender		14.222	9.178
Selskabsskat		20.000	0
Periodeafgrænsningsposter		1.525	15
<b>Tilgodehavender</b>		<b>612.688</b>	<b>556.443</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>594.476</b>	<b>638.636</b>
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>1.207.164</b>	<b>1.195.079</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.653.449</b>	<b>1.605.945</b>

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital		5.000	5.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		86.598	96.973
Overført totalindkomst		509.209	381.595
<b>Egenkapital</b>	14	<b>600.807</b>	<b>483.568</b>
Kreditinstitutter og rentebærende forpligtelser	15	47.412	52.273
Hensættelse til udskudt skat	16	78.776	53.168
Andre hensættelser	17	27.780	26.798
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>153.968</b>	<b>132.239</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	15	6.520	6.140
Kreditinstitutter		36	48
Leverandører af varer og tjenesteydelser		624.897	558.853
Forudfakturering af igangværende arbejder		161.394	281.686
Gæld til dattervirksomheder		4.376	0
Gæld til joint ventures		0	29.001
Selskabsskat		0	37.542
Anden gæld		96.894	72.858
Andre hensættelser	17	4.557	4.010
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>898.674</b>	<b>990.138</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.052.642</b>	<b>1.122.377</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.653.449</b>	<b>1.605.945</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis- metode	Overført total- indkomst	Foreslået udbytte for regn- skabsåret	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2020	5.000	96.973	381.595	0	483.568
<b>Totalindkomst / anden totalindkomst i 2020</b>					
Årets resultat	0	-10.375	127.614	100.000	217.239
<b>Totalindkomst / anden totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>9.488</b>	<b>107.751</b>	<b>100.000</b>	<b>217.239</b>
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-100.000</b>	<b>-100.000</b>
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>5.000</b>	<b>86.598</b>	<b>509.209</b>	<b>0</b>	<b>600.807</b>

	Aktiekapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis- metode	Reserve for udlån og sikker- heds- stillelse	Overført total- indkomst	Foreslået udbytte for regn- skabsåret	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2019	5.000	70.753	57.075	280.193	0	413.021
<b>Totalindkomst / anden totalindkomst i 2019</b>						
Årets resultat	0	26.220	-57.075	101.402	59.062	129.609
<b>Totalindkomst / anden totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>26.220</b>	<b>-57.075</b>	<b>101.402</b>	<b>59.062</b>	<b>129.609</b>
<b>Transaktioner med ejere</b>						
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	-59.062	-59.062
<b>Transaktioner med ejere i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-59.062</b>	<b>-59.062</b>
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>5.000</b>	<b>96.973</b>	<b>0</b>	<b>381.595</b>	<b>0</b>	<b>483.568</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Årets resultat efter skat		217.239	129.609
Reguleringer	25	-102.442	15.731
Ændring i driftskapital	26	-91.081	194.819
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>23.716</b>	<b>340.159</b>
Renteindbetalinger og lignende		15.891	6.549
Renteudbetalinger og lignende		-4.413	-5.343
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>35.194</b>	<b>341.365</b>
Betalt selskabsskat		-57.542	-1.856
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>-22.348</b>	<b>339.509</b>
Køb af materielle aktiver		-5.435	-6.029
Salg af materielle aktiver		115	170
Modtaget udbytte fra joint ventures		0	50.000
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder		88.000	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>82.680</b>	<b>44.141</b>
Nedbringelse af leasingforpligtelser		-6.993	-5.681
Indgåelse af leasingforpligtelser		2.513	5.319
Betalt udbytte		-100.000	-59.062
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-104.480</b>	<b>-59.424</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-44.148</b>	<b>324.226</b>
Likvider 1. januar 2020		638.588	314.362
<b>Likvider 31. december 2020</b>		<b>594.440</b>	<b>638.588</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		594.476	638.636
Kassekredit		-36	-48
<b>Likvider 31. december 2020</b>		<b>594.440</b>	<b>638.588</b>



# Noter

## 1 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for CASA for 2020 er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og danske oplysningskrav efter årsregnskabslovens klasse Cs.

Bestyrelse og direktion har den 9. februar 2021 behandlet og godkendt årsrapporten for 2020 for CASA. Årsrapporten forelægges CASAs aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 16. april 2021.

CASA og de rapporterende virksomheders funktionelle valuta er danske kroner.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i t.kr.

Virksomheden har undladt at aflægge koncernregnskab, idet en overliggende modervirksomhed, Catacap I K/S (CVR-nr. 34 88 50 79), offentliggør årsregnskab aflagt i overensstemmelse med IFRS (som godkendt i EU), hvori dattervirksomheder måles til dagsværdi via resultatet. Alle virksomhedens aktionærer har tiltrådt, at virksomheden ikke aflægger koncernregnskab.

### Virksomhedssammenslutninger

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelses tidspunktet. 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. Goodwill indregnes ved den 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.

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 erhvervelses tidspunktet. 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 afhændelsessummen 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 højst 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 dattervirksomheder og i joint ventures

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheder og joint venture virksomhedens resultat efter skat. Da indtægter fra udvikling, opførelse og salg af byggerier i datterselskaber og 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, leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. 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, finansielle omkostninger ved leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdi-

# Noter

## 1 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, FORTSAT

papirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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	
Bygninger	4-15 år
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.

### Leasingkontrakter

Virksomheden vurderer ved indgåelse af en aftale, om en aftale er en leasingaftale eller indeholder et leasingelement. En leasingaftale er en aftale, der overfører retten til at kontrollere brugen af et identificerbart aktiv i en periode mod betaling. I vurderingen af, hvorvidt en aftale indeholder et leasingelement, som er overført til leasingtager, skal det vurderes, om leasingtager i brugsperioden har retten til at opnå stort set alle de økonomiske fordele fra brugen af det identificerbare aktiv og retten til at bestemme over brugen af det identificerbare aktiv

Virksomheden indregner et brugsretsaktiv og en leasingforpligtelse ved leasingperiodens start.

Brugsretsaktivet måles til kostpris, der opgøres som nutidsværdien af leasingforpligtelsen tillagt eventuelle direkte omkostninger forbundet med anskaffelsen og eventuelle omkostninger til nedrivning og bortskaffelse af aktivet ved leasingperiodens udløb, som leasingtager er forpligtet til at afholde samt forudbetalte leasingydelse.

Brugsretsaktivet afskrives lineært over den korteste periode af leasingperioden og brugsretsaktivets brugstid. Indeholder leasingaftalen en

købsoption, som virksomheden forventer at udnytte, afskrives brugsretsaktivet lineært over den samlede forventede brugstid for aktivet.

Virksomheden leaser biler, hvori der indgår et serviceelement i betalingerne til leasinggiver. Denne serviceydelse udskilles fra leasingbetalingen ved målingen af leasingforpligtelsen. Hvor virksomheden ikke kan adskille lease og ikke-lease elementer pålideligt, anses det som en samlet leasingbetaling.

Korte leasingaftaler, der har en leasingperiode på maksimalt 12 måneder, og leasingaftaler, hvor det underliggende aktiv har en lav værdi, indregnes ikke i balancen.

Leasingforpligtelsen, der indregnes under "Kreditinstitutter og rentebærende forpligtelser", måles til nutidsværdien af resterende leasingydelse, diskonteret med virksomhedens marginale lånerente, hvis den implicitte rente ikke fremgår af leasingaftalen eller med rimelighed kan opgøres. Leasingydelse består af faste og variable leasingydelse, der reguleres med indeks eller rente, garanterede restværdier, udnyttelse af købsoptioner og omkostningerne ved ophævelse af leasingaftalen. Leasingforpligtelsen reguleres efterfølgende, hvis:

- Værdien af det indeks eller den rente som leasingydelse baseres på ændres.
- Der sker en ændring i udnyttelsen af optioner til at forlænge eller forkorte leasingperioden grundet en væsentlige begivenhed eller væsentlige ændringer i omstændighederne, som er inden for leasingtagers kontrol.
- Leasingperioden ændres, som følge af udnyttelse af en option til at forlænge eller forkorte leasingperioden.
- Estimatet af en restværdigaranti ændres.
- Kontrakten genforhandles eller modificeres.

En efterfølgende regulering af leasingforpligtelsen indregnes som en korrektion til brugsretsaktivet. Hvis brugsretsaktivet har en værdi på 0 kr., indtægtsføres en negativ revurdering af brugsretsaktivet dog i resultatopgørelsen.

# Noter

## 1 ANVENDT REGSKABSPRAKSIS, FORTSAT

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis 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 allokert, og nedskrives til genindvindingsværdi i 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. Nyttéværdien 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.

# Noter

## 1 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, FORTSAT

### Udbytte

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

### 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 nominal værdi.

### 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 markedsforhold, 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.

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 driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som virksomhedens resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, betalte renter, herunder renteelementet på indregnede leasingforpligtelser, kortfristede leasingaftaler der ikke er aktiveret og betalt selskabsskat.

### 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, afdrag på leasinggæld 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 REGSKABSMÆSSIGE 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 fortrinvist 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 stavedvurdering 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 af projektledelsen og forelægges direktionen. Som udgangspunkt opgøres færdiggørelsesgraden som andelen af afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde. Såfremt omfanget af fakturerede omkostninger ikke vurderes at give et reelt udtryk for arbejdets stade, vil projektledelsen foretage en kvalitativ vurdering og på baggrund heraf fastlægge færdiggørelsesgraden.

Vurderingen af uoverensstemmelser vedrørende ekstraarbejder, tidsfristforlængelser, krav om dagbod m.v. foretages med udgangspunkt i

forholdenes karakter, kendskab til bygherre, forhandlingsstade, tidligere erfaringer og dermed en vurdering af sandsynlighed for udfaldet af den enkelte sag. For væsentlige uoverensstemmelser indgår ekstern og intern 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 et- og femårs garantiarbejder og for enkelte entrepriser 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 17.

### Leasingperioden

Virksomheden indregner leasingforpligtelserne på baggrund af de

fremtidige betalinger i leasingperioden. Leasingperioden består af den uopsigelige periode og perioder omfattet af forlængelses- og opsigelsesmuligheder.

Virksomheden lejer ejendomme til kontor og produktion. Ejendomsleases og huslejekontrakter har ofte ikke en fast udløbsdato, men løber efter minimumsperioden videre, indtil leasinggiver eller leasingtager opsiges kontrakten. Virksomheden skønner derfor over, hvorvidt virksomheden er rimeligt sikker på at udnytte forlængelsesoptioner eller at undlade at udnytte opsigelsesmuligheder ved fastlæggelse af leasingperioden. For kontorbygningerne er leasingperioden skønnet til 4-15 år.

### Virksomhedens marginale lånerente

Virksomheden har valgt at opdele deres leasingaftaler i følgende kategorier:

- Biler
- Ejendomme.

For virksomhedens biler og ejendomme er den marginale lånerente opgjort med udgangspunkt i virksomhedens lånerente. Denne rente tager højde for kreditvurderinger, sikkerhedsstillelser, leasingperioderne mv. Den marginale lånerente fastsættes på ny, hvis virksomheden vurderer, at der ændres på restværdigaranti, opsigelses- og forlængelsesmuligheder.

Virksomheden leaser biler, hvori der indgår et serviceelement i betalingerne til leasinggiver. Denne serviceydelse udskilles fra leasingbetalingen ved målingen af leasingforpligtelsen. Hvor virksomheden ikke kan adskille lease og ikke-lease elementer pålideligt, ses det som en samlet leasingbetaling.

### 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 2020 har ledelsen ikke foretaget sådanne vurderinger.

## Noter

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
<b>3 NETTOOMSÆTNING FRA KONTRAKTER MED KUNDER</b>		
Kontrakt byggeri	949.395	1.986.284
Øvrige	2.461	2.437
Administration	0	1.200
Igangværende arbejder primo	-2.765.370	-2.204.983
Igangværende arbejder ultimo	4.069.613	2.765.370
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>2.256.099</b>	<b>2.550.308</b>
Danmark	2.256.099	2.550.308
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>2.256.099</b>	<b>2.550.308</b>

Transaktionsprisen allokeret til udestående leveringsforpligtelser på igangværende entreprisekontrakter udgør pr. 31. december 2020 3.348.173 t.kr., heraf ligger de 3.258.173 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 18, ABT 18, AB 92 og ABT 93.

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
<b>4 PERSONALEOMKOSTNINGER</b>		
Lønninger	160.080	134.967
Bidragbaserede pensionsordninger	23.808	20.997
Andre omkostninger til social sikring	1.922	1.908
Andre personaleomkostninger	7.321	10.640
	<b>193.131</b>	<b>168.512</b>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
<b>Direktion:</b>		
Gager og honorarer	7.835	10.039
Pensionsbidrag	1.309	772
	<b>9.144</b>	<b>10.811</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede i direktionen	3	3
<b>Bestyrelse:</b>		
Gager og honorarer	550	550
Pensionsbidrag	0	0
	<b>550</b>	<b>550</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	206	195

## Noter

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
<b>5 AF- OG NEDSKRIVNINGER AF MATERIELLE AKTIVER</b>		
Afskrivninger materielle aktiver	8.668	8.251
	<b>8.668</b>	<b>8.251</b>
der fordeler sig således:		
Bygninger	4.822	4.911
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.709	3.185
Indretning af lejede lokaler	137	155
	<b>8.668</b>	<b>8.251</b>
<b>6 FINANSIELLE INDTÆGTER</b>		
Renteindtægter fra modervirksomheder	48	2.037
Renteindtægter fra dattervirksomheder	5.142	2.040
Renteindtægter fra joint ventures	332	348
Renter, finansiering af byggesager	10.369	2.124
<b>Renter på finansielle aktiver målt til amortiseret kostpris</b>	<b>15.891</b>	<b>6.549</b>
<b>7 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Andre finansielle omkostninger	4.413	5.343
<b>Andre finansielle omkostninger</b>	<b>4.413</b>	<b>5.343</b>

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
<b>8 SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
Årets aktuelle skat	0	37.542
Årets udskudte skat	25.608	-8.282
Regulering af skat vedrørende tidligere år	259	1.856
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-1.855
	<b>25.867</b>	<b>29.261</b>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	53.483	34.951
Skatteeffekt af:		
Ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-27.875	-5.690
Regulering af skat vedrørende tidligere år	259	0
	<b>25.867</b>	<b>29.261</b>
Effektiv skatteprocent	10,6	18,4

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

# Noter

	Goodwill
	<i>t.kr.</i>
<b>9 IMMATERIELLE AKTIVER</b>	
Kostpris 1. januar 2020	299.675
Kostpris 31. december 2020	299.675
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>299.675</b>
Kostpris 1. januar 2019	299.675
Kostpris 31. december 2019	299.675
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>299.675</b>

## 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.

## Væsentligste parametre anvendt ved beregning af genindvindingsværdierne er følgende:

Den forudsatte omsætningsvækst for de kommende år er baseret på bestyrelsesgodkendt budget for 2021 og prognoser for de efterfølgende år frem til terminalperioden. Omsætningsvæksten frem til terminalperioden udtrykker en kombination af ventet markedsvækst og et forsigtigt skøn over øgede markedsandele. Som vækstfaktor i perioden før terminalperioden er anvendt 2,0%. Vækstfaktoren anvendt i terminalperioden - den samme som anvendes af de nordiske banker - er alene baseret på den forventede, langsigtede vækst i branchen.

Det anvendte indtjeningsniveau er baseret på et tilnærmet gennemsnit af de seneste 5 års indtjeningsmarginal.

## 9 IMMATERIELLE AKTIVER, FORTSAT

Ledelsen har bevidst lagt en forsigtig linje i forhold til anvendte forudsætninger. Dels sammenholdt med CASAs ambitiøse 2023-strategi, der er omtalt i ledelsesberetningen, dels sammenholdt med CASAs gennemsnitlige omsætningsvækst (CAGR) over de seneste 5 år på 13%, må den anvendte omsætningsvækst anses som konservativ.

Diskonteringsfaktoren er baseret på en normaliseret risikofri rente på 2,5%, svarende til den risikofrie rente de nordiske banker anvender i deres seneste aktieanalyser, med tillæg af en markedsrisikopræmie.

Baseret på anvendte forudsætninger overstiger genindvindingsværdien af den pengestrømsfrembringende enhed den regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen med 3.200 mio. kr. (2019: 3.660 mio. kr.).

Nedskrivningstesten har dermed ikke givet anledning til nedskrivning. Selv en reduktion på mere end 25% af de anvendte vækstrater vil ikke føre til nedskrivningsbehov.

De væsentligste parametre anvendt ved beregning af genindvindingsværdierne er følgende:

	EBITA%	Vækstfaktor i terminalperiode	Diskonteringsfaktor før skat
2020	6,15%	1,50%	6,40%
2019	5,70%	2,00%	5,30%



## Noter

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
<b>10 MATERIELLE AKTIVER</b>			
Kostpris 1. januar 2020	54.400	16.712	4.018
Tilgang i årets løb	374	4.741	320
Afgang i årets løb	-357	-988	-822
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>54.417</b>	<b>20.465</b>	<b>3.516</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	4.911	6.711	539
Årets afskrivninger	4.822	3.709	137
Tilbageførte afskrivninger på afhændede aktiver	-357	-399	-437
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	9.376	10.021	239
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>45.041</b>	<b>10.444</b>	<b>3.277</b>

2020

	<i>t.kr.</i>
<b>Beløb indregnet i resultatet</b>	
Omkostninger vedr. kortfristede leasingaftaler	208
	<b>208</b>

	Ejendomme	Biler
	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
<b>Brugsretsaktiver</b>		
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2020	49.489	7.565
Afskrivninger	-4.822	-2.889
Tilgang	374	2.139
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>45.041</b>	<b>6.320</b>

Årlig lejeregulering er indregnet i værdiansættelsen af ejendomme. Ved udløb af uopsigelighedsperioderne på lejemålene overgår lejemålene til normale opsigelsesvilkår i erhvervslejemål. Der er ingen restværdigarantier.

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
<b>10 MATERIELLE AKTIVER, FORTSAT</b>			
Kostpris 1. januar 2019	54.400	11.320	4.018
Tilgang i årets løb	0	6.029	0
Afgang i årets løb	0	-637	0
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>54.400</b>	<b>16.712</b>	<b>4.018</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	0	4.104	384
Årets afskrivninger	4.911	3.185	155
Tilbageførte afskrivninger på afhændede aktiver	0	-578	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	4.911	6.711	539
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>49.489</b>	<b>10.001</b>	<b>3.479</b>

2019

	<i>t.kr.</i>
<b>Beløb indregnet i resultatet</b>	
Omkostninger vedr. kortfristede leasingaftaler	281
	<b>281</b>

	Ejendomme	Biler
	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
<b>Brugsretsaktiver</b>		
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2019	54.400	4.375
Afskrivninger	-4.911	-2.129
Tilgang	0	5.319
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>49.489</b>	<b>7.565</b>

Årlig lejeregulering er indregnet i værdiansættelsen af ejendomme. Ved udløb af uopsigelighedsperioderne på lejemålene overgår lejemålene til normale opsigelsesvilkår i erhvervslejemål. Der er ingen restværdigarantier.

## Noter

	2020	2019
	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
<b>11 KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER</b>		
Kostpris 1. januar	1.000	1.000
Kostpris 31. december	1.000	1.000
Værdireguleringer 1. januar	4.589	6.020
Årets resultat	127.608	-1.431
Udbytte modtaget	-88.000	0
Værdireguleringer 31. december	44.197	4.589
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>45.197</b>	<b>5.589</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificerer sig således:

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

	2020	2019
	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
<b>12 KAPITALANDELE I JOINT VENTURES</b>		
Kostpris 1. januar	250	250
Kostpris 31. december	250	250
Værdireguleringer primo 1. januar	42.383	64.732
Årets resultat	18	27.651
Udbytte modtaget	0	-50.000
Værdireguleringer primo 31. december	42.401	42.383
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>42.651</b>	<b>42.633</b>

## 12 KAPITALANDELE I JOINT VENTURES, FORTSAT

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 aktionæroverenskomsten har ingen part bestemmende indflydelse.

Finansielle oplysninger for hver af koncernens individuelt set væsentlige joint ventures.

De angivne beløb er joint ventures samlede regnskabstal.

Virksomheden måles efter den indre værdis metode.

	2020	2019
	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
Ejerandel	50%	50%
Totalindkomstopgørelse		
Finansielle indtægter	0	47.128
Finansielle udgifter	333	597
Skat af årets resultat	-71	21.112
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>250</b>	<b>52.439</b>
<b>Balance</b>		
Langfristede aktiver	40.026	26.106
Kortfristede aktiver	17.408	43.514
Likvide beholdninger	61.761	58.623
Kortfristede forpligtelser	16.228	18.827
Kortfristede forpligtelser undtagen leverandørgæld og hensatte forpligtelser	14.190	20.105
Egenkapital	85.894	85.858
Afstemning af regnskabsmæssig værdi pr. 31. december:		
Andelen af egenkapitalen i individuelt set væsentlige joint ventures	42.947	42.929
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december af kapitalandele i joint ventures i alt</b>	<b>42.651</b>	<b>42.633</b>

# Noter

## 13 TILGODEHAVENDER FRA SALG OG TJENSTYDELSER

Tilgodehavender fra salg er udelukkende relateret til debitorer i Danmark. Det er virksomhedens politik, at alle kunder kreditvurderes 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 2020 er betalingsbetingelserne overskredet på 13,1% (2019: 4,2%) af de samlede tilgodehavender fra salg og tjensteydelser. Af disse er der primo 2021 modtaget indbetalinger der, reducerer overskridelsen til 2,6%.

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

Tilgodehavender fra salg, der pr. 31. december 2020 var overforfaldne, men ikke værdiforringede, har følgende aldersfordeling:

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
<b>Forfaldsperiode</b>		
Op til 30 dage	23.420	8.949
Mellem 30 og 90 dage	1.865	18
Over 90 dage	2.020	705
	<b>27.305</b>	<b>9.672</b>

## 13 TILGODEHAVENDER FRA SALG OG TJENSTYDELSER, FORTSAT

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

t.kr	Tabsprocent	Tilgodehavende	Forventet tab	I alt
<b>2020</b>				
Ej forfalden	0%	153.707	0	0
Forfalden 1-30 dage	0%	23.420	0	0
Forfalden 31-60 dage	0%	154	0	0
Forfalden 61-90 dage	0%	1.711	0	0
Forfalden >90 dage	0%	2.020	0	0
		<b>181.012</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2019</b>				
Ej forfalden	0%	218.989	0	0
Forfalden 1-30 dage	0%	8.949	0	0
Forfalden 31-60 dage	0%	16	0	0
Forfalden 61-90 dage	0%	2	0	0
Forfalden >90 dage	0%	705	0	0
		<b>228.661</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter

## 14 EGENKAPITAL

Virksomhedskapitalen består af 5.000 aktier à nominelt t.kr. 1.000 (fuldt indbetalt). 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 36,4%, trækingsfaciliteter, leverandørkreditter osv. Styringsmæssigt arbejdes der ud fra en soliditetsgrad på minimum 30%.

Virksomhedens rentebærende gæld på balancedagen består udelukkende af leasingkontrakter. Virksomheden har på balancedagen bankindestående (likvider) på ca. 594.476 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.

Udbytte pr. aktie i 2020 udgjorde 20 t.kr.

	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>15 KREDITINSTITUTTER OG RENTEBÆRENDE FORPLIGTELSE</b>			
<b>2020</b>			
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter 1. januar 2020	52.273	6.140	58.413
Afdrag på leasingforpligtelser	0	-6.993	-6.993
Indgåelse af leasingaftaler (non-cash transactions)	2.513	0	2.513
	<b>54.786</b>	<b>-853</b>	<b>53.933</b>

<b>2019</b>			
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter 1. januar 2019	53.094	5.681	58.775
Afdrag på leasingforpligtelser	0	-5.681	-5.681
Indgåelse af leasingaftaler (non-cash transactions)	5.319	0	5.319
	<b>58.413</b>	<b>0</b>	<b>58.413</b>

I 2020 udgør virksomhedens totale pengestrømme vedrørende leasingaftaler 8.086 t.kr. (2019: 6.811 t.kr.), hvoraf rentebetalinger relateret til indregnede leasingforpligtelser udgør 1.093 t.kr. (2019: 1.130 t.kr.) og afdrag 6.993 t.kr. (2019: 5.681 t.kr.)

### Finansielle omkostninger

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Rentelement, diskonterede leasingforpligtelser	1.093	1.130
<b>Leasingforpligtelser</b>		
Leasingbetalinger, der forfalder:		
0-1 år	6.520	6.140
1-2 år	6.177	5.835
2-3 år	4.227	5.770
3-4 år	3.300	3.830
4-5 år	3.305	3.129
Mere end 5 år	30.404	33.709
<b>Samlede udiskonterede leasingbetalinger i alt</b>	<b>53.933</b>	<b>58.413</b>



## Noter

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
<b>16 HENSÆTTELSE TIL UDSKUDT SKAT</b>		
Hensættelse til udskudt skat, 1. januar 2020	53.168	63.305
Hensat i året	25.608	-10.137
<b>Hensættelse til udskudt skat</b>	<b>78.776</b>	<b>53.168</b>
Materielle aktiver	1.045	589
Igangværende arbejder for fremmed regning	97.905	59.421
Leasingforpligtelser	-565	-298
Hensættelser	-6.977	-6.544
Skattemæssigt underskud	-12.632	0
	<b>78.776</b>	<b>53.168</b>

### Genindvinding af udskudte skatteaktiver

Prognoserne for de fremtidige overskud, hvor underskudet kan udnyttes, er opdateret. Pr. 31. december 2020 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.

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
<b>17 ANDRE HENSÆTTELSER</b>		
Andre hensættelser omfatter garantioplygninger til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 5 år.		
Saldo 1. januar	30.808	25.054
Hensat i året	5.538	8.193
Anvendt i året	-4.009	-2.439
<b>Saldo ultimo 31. december</b>	<b>32.337</b>	<b>30.808</b>
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
Inden for 1 år	4.557	4.010
Mellem 1 og 5 år	27.780	26.798
	<b>32.337</b>	<b>30.808</b>

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

	Valuta	Rente bindingsperiode	Regnskabsmæssig værdi
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>18 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER</b>			
<b>2020</b>			
Kassekredit (trækningsret t.kr. 100.000)	DKK	0	0
			<b>0</b>
<b>2019</b>			
Kassekredit (trækningsret t.kr. 100.000)	DKK	0	0
			<b>0</b>

# Noter

## 19 GÆLDSFORPLIGTELSE FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER

	Primo	Penge- strømme	Ikke-kontante ændringer	Ultimo
<b>2020</b>				
Langfristet gæld	52.273	2.513	-7.374	47.412
Kortfristet gæld	6.140	-106.993	107.373	6.520
<b>Gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter i alt</b>	<b>58.413</b>	<b>-104.480</b>	<b>99.999</b>	<b>53.932</b>
<b>2019</b>				
Langfristet gæld	53.094	5.319	-6.140	52.273
Kortfristet gæld	5.681	-64.743	65.202	6.140
<b>Gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter i alt</b>	<b>58.775</b>	<b>-59.424</b>	<b>59.062</b>	<b>58.413</b>

## 20 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 3.384 t.kr. I uopsigelsesperioden udgør de samlede fremtidige lejeoplygninger efter 5 år 32.206 t.kr. (2019: 35.590 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 795 t.kr. (2019: 776 t.kr.). Huslejekontrakterne er indregnet i balancen efter IFRS 16.

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Leasingforpligtelser med forventet løbetid under 12 mdr.		
Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for et år	153	97
Mellem 1 og 5 år	0	0
	<b>153</b>	<b>97</b>
I totalindkomstopgørelsen er i 2020 indregnet 208 t.kr. (2019: 272 t.kr.) vedrørende leasing med forventet løbetid under 12 mdr.		
Anvisningsforpligtelse vedrørende leasing med forventet løbetid under 12 mdr.	120	570

## 21 EVENTUALPOSTER MV.

Koncernens virksomheder hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. 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 2020 (2019: 37.477 t.kr.). Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at virksomhedens hæftelse udgør et større beløb.

## 22 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Der er stillet arbejds- og betalingsgarantier for i alt 1.061.209 t.kr. (2019: 860.916 t.kr.) over for leverandører og kunder mv.

## 23 NÆRTSTÅENDE PARTER OG EJERFORHOLD

### Bestemmende indflydelse

CC Oscar Holding I A/S, Havnen 5, 8700 Horsens, hovedaktionær. CASA aflægger ikke koncernregnskab med henvisning til regnskabsaflæggelsen i den overliggende modervirksomhed Catacap I K/S (CVR-nr. 34 88 50 79).

### 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 4.

Der har i 2020 været salg af varer til dattervirksomheder. Salget i 2020 udgør 158.730 t.kr. (2019: 78.081 t.kr.).

Transaktioner og mellemregninger med dattervirksomheder fremgår af balancen.

Finansielle transaktioner med dattervirksomheder fremgår af note 6.

Herudover har der ikke været transaktioner med nærtstående parter.

# Noter

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
<b>24 HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR</b>		
Revisionshonorar	249	243
Skatterådgivning	159	0
Andre ydelser	117	110
	<b>525</b>	<b>353</b>
<b>25 PENGESTRØMSOPGØRELSE - REGULERINGER</b>		
Finansielle indtægter	-15.891	-6.549
Finansielle omkostninger	4.413	5.343
Af- og nedskrivninger inkl. gevinst ved salg	9.026	8.141
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	-127.608	1.431
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-18	-27.651
Skat af årets resultat	25.867	29.261
Ændring i andre hensatte forpligtelser	1.529	5.755
Andre reguleringer	240	0
	<b>-102.442</b>	<b>15.731</b>
<b>26 PENGESTRØMSOPGØRELSE - ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL</b>		
Ændring i tilgodehavender	-36.246	35.635
Ændring i leverandører mv.	-54.835	159.184
	<b>-91.081</b>	<b>194.819</b>

## 27 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 månedligt selskabets risikokoncentration på områder som kunder, underentreprenører, finansielle modparter mv. 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 2019.

### Markedsrisici (renterisici)

Risikostyring af virksomhedens rentebærende gæld er beskrevet i den finansielle politik, herunder fixing risiko, markedsværdirisiko, refinansieringsrisiko og modpartsrisiko. Virksomheden havde ultimo 2020 ingen rentebærende finansielle lån (2019: 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+ (Moody's/S&P og Fitch).

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

# Noter

## 27 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 694.440 t.kr. (2019: 738.588 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
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>2020</b>					
<b>Ikke-afledte finansielle instrumenter</b>					
Kreditinstitutter og banker	36	36	0	0	0
Leverandørgæld	624.897	624.897	0	0	0
<b>31. december 2020</b>	<b>624.933</b>	<b>624.933</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2019</b>					
<b>Ikke-afledte finansielle instrumenter</b>					
Kreditinstitutter og banker	48	48	0	0	0
Leverandørgæld	558.853	558.853	0	0	0
<b>31. december 2019</b>	<b>558.901</b>	<b>558.901</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
<b>28 KATEGORIER AF FINANSIELLE INSTRUMENTER</b>		
Udlån, tilgodehavender og likvide beholdninger	993.600	1.101.048
Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris	629.309	587.902
	<b>1.622.909</b>	<b>1.688.950</b>

Den regnskabsmæssige værdi og dagsværdien er ens.

## 29 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, ikke vil få væsentlig indvirkning på årsregnskaberne for de kommende regnskabsår.



# Definitioner

<b>Bruttomargin</b>	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
<b>Overskudsgrad</b>	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
<b>Soliditetsgrad</b>	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
<b>Forrentning af egenkapital</b>	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

## 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



## Indhold

- 67 Ledelsespåtegning
- 68 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for CASA.

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 2020 og resultatet af virksomhedens aktiviteter samt af virksomhedens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 9. februar 2021

## Direktion



Torben Modvig  
CEO



Jan Aarestrup  
CFO



Peter Kjeldgaard Rosengreen  
COO

## Bestyrelse



Eivind Drachmann Kolding  
Formand



Vilhelm Eigil Hahn-Petersen  
Næstformand



Peter Byttersgaard



Michael Antitsch Mortensen



Søren Ulslev

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i CASA A/S

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

### Det reviderede regnskab

CASAs årsregnskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Regnskabet udarbejdes efter 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 regnskabet".

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 regnskabet 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 regnskab, 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis



eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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 9. februar 2021

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 57 81 98



Lau Bent Baun  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 26708



Nikolaj Møller Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 33220

# Andre oplysninger



## Indhold

- 71 Virksomhedsoplysninger
- 72 Bestyrelsens øvrige ledelseserhverv

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomheden

CASA A/S  
Havnen 5  
8700 Horsens  
Vandtårnsvej 62A, 2. sal  
2860 Søborg

Telefon: 75627900  
Hjemmeside: [www.casa-as.dk](http://www.casa-as.dk)  
CVR-nr.: 29 20 52 72  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020  
Stiftet: 2. december 2005  
Regnskabsår: 15. regnskabsår  
Hjemsted: Horsens

## Bestyrelse

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

## Direktion

Torben Modvig, CEO  
Jan Aarestrup, CFO  
Peter Kjeldgaard Rosengreen, COO

## Revision

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dampfærgevej 28  
2100 København

# Bestyrelsens øvrige ledelseserhverv

## Vilhelm Hahn-Petersen

Selskab	Funktion
Aerfin Holdings Limited	Næstformand
Aerfin Limited	Næstformand
Airhelp Limited	Bestyrelsesmedlem
Atlantic HoldCo Limited	Næstformand
Atlantic OfferCo Limited	Næstformand
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 Globe Invest ApS	Direktion
CC Green Wall Invest ApS	Formand
CC II Management Invest 2017 GP ApS	Direktion
CC Lingo Invest ApS	Formand
CC Oscar Holding I A/S	Næstformand

Selskab	Funktion
CC Oscar Invest ApS	Bestyrelsesmedlem
CC Tool Invest ApS	Bestyrelsesmedlem
CC Track Invest ApS	"Bestyrelsesmedlem Direktion"
G.S.V. Holding 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
Myco ApS	Direktion
Rekom Group A/S	Næstformand
Rekom Manco ApS	Direktion
TP Aerospace Holding A/S	Bestyrelsesmedlem
TPA Green ManCo ApS	Direktion
TPA Holding I A/S	Bestyrelsesmedlem
TPA Holding II A/S	Bestyrelsesmedlem
TPA Green ManCo ApS	Direktion
TPA Holding I A/S	Bestyrelsesmedlem
TPA Holding II A/S	Bestyrelsesmedlem

## Peter Ryttergaard

Selskab	Funktion
Aerfin Holdings Limited	Næstformand
Aerfin Limited	Næstformand
Atlantic HoldCo Limited	Næstformand
Atlantic OfferCo Limited	Næstformand
Bulduz 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
CC Fly Invest ApS	Direktion
CC Globe 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 Oscar Holding I A/S	Bestyrelsesmedlem
CC Oscar Invest ApS	Bestyrelsesmedlem Direktion



**Peter Ryttergaard, fortsat**

Selskab	Funktion
CC Sky Invest ApS	Bestyrelsesmedlem Direktion
CC Tool Invest ApS	Bestyrelsesmedlem Direktion
G.S.V. Holding A/S	Næstformand
G.S.V. Materieludlejning A/S	Næstformand
HB-Care Leasing ApS	Bestyrelsesmedlem
Investeringselskabet Af 27/12 1985 ApS	Direktion
Kjærulf Pedersen A/S	Bestyrelsesmedlem
LW ManCo ApS	Direktion
Rekom ManCo ApS	Direktion
Ryttergaard Invest A/S	Bestyrelsesmedlem Direktion
Tp Aerospace Holding A/S	Næstformand
TPA Green ManCo ApS	Direktion
TPA Holding I A/S	Næstformand
TPA Holding II A/S	Næstformand
MobyLife OY	Bestyrelsesmedlem
Rekom ManCo ApS	Direktion
Ryttergaard Invest A/S	Bestyrelsesmedlem Direktion
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
CC Oscar Holding I A/S	Bestyrelsesmedlem
Gilla Engineering Advice ApS	Direktion
Gilla Holding ApS	Direktion
Verner Overgaards Familiefond	Bestyrelsesformand
VOF Invest A/S	Bestyrelsesformand
VOF Invest A/S	Bestyrelsesmedlem Direktion

**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	Næstformand
Leo Holding A/S	Næstformand
NNIT A/S	Bestyrelsesmedlem
NTG Nordic Transport Group A/S	Bestyrelsesformand

**Michael Mortensen**

Selskab	Funktion
AI Innovation Center A/S	Bestyrelsesmedlem
AM 14 Holding ApS	Direktion
Anpartsselskabet Bassin 7, Restaurant og Teater	Bestyrelsesmedlem
Anpartsselskabet HKM	Direktion
Anpartsselskabet Kilden & Mortensen	Bestyrelsesmedlem
Anpartsselskabet Søgrundene, Østbirk	Direktion
CASA A/S	Bestyrelsesmedlem
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 Plus II A/S	Bestyrelsesformand
CC Copenhagen Residential A/S	Bestyrelsesmedlem Direktion
CC Oscar Holding I A/S	Bestyrelsesmedlem
Ddlsib A/S	Bestyrelsesformand
Ejendomsselskabet af 14. juni 2013 A/S	Bestyrelsesformand
Ejendomsselskabet Bygholm A/S	Bestyrelsesformand
Ejendomsselskabet CASA A/S	Bestyrelsesformand
Ejendomsselskabet Hovmarksvej 95 Horsens ApS	Direktion

Selskab	Funktion
Exxit 59 A/S	Bestyrelsesformand
F.M. 11805 Holding A/S	Bestyrelsesformand
F.M. 16 Holding Aps	Direktion
Familien Hede Nielsens Fond	Bestyrelsesmedlem
Finn Mortensen Huse ApS	Bestyrelsesformand
Fix my car A/S	Bestyrelsesformand
Fjordglimt Horsens ApS	Bestyrelsesformand
Fjordglimt Horsens Holding ApS	Bestyrelsesformand
Flex Modul A/S	Bestyrelsesformand
Flex Modul Rental A/S	Bestyrelsesformand
Flügger Group A/S	Bestyrelsesformand
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 Real Estate A/S	Direktion
Hybel Sjælland A/S	Bestyrelsesformand
Hybel Syd A/S	Bestyrelsesformand
Ja Holding A/S	Bestyrelsesformand

Selskab	Funktion
Jacobsen Plus A/S	Bestyrelsesmedlem
K/S Strandlodsvej 15	Bestyrelsesformand
Komplementarselskabet Plushusene 3 ApS	Direktion
Komplementarselskabet Plushusene 4 ApS	Direktion
Komplementarselskabet Plushusene ApS	Direktion
Lundagervej 21 ApS	Bestyrelsesformand
M.M. 26 Holding A/S	Bestyrelsesmedlem Direktion
MM Family ApS	Direktion
OPP CMØ A/S	Bestyrelsesformand
Plushusene 1 ApS	Direktion
Plushusene 1 Holding ApS	Direktion
Plushusene 2 ApS	Direktion
Plushusene 2 Holding ApS	Direktion
Plushusene 4 Holding ApS	Direktion
Plushusene 5 ApS	Direktion
Plushusene 5 Holding ApS	Direktion
Plushusene 6 ApS	Direktion
Plushusene 6 Holding ApS	Direktion
Plushusene 7 ApS	Direktion
Plushusene 7 Holding ApS	Direktion
Plushusene 8 ApS	Direktion
Plushusene 8 Holding ApS	Direktion
Plushusene Management ApS	Bestyrelsesmedlem
Projektselskabet B10-15 ApS	Direktion

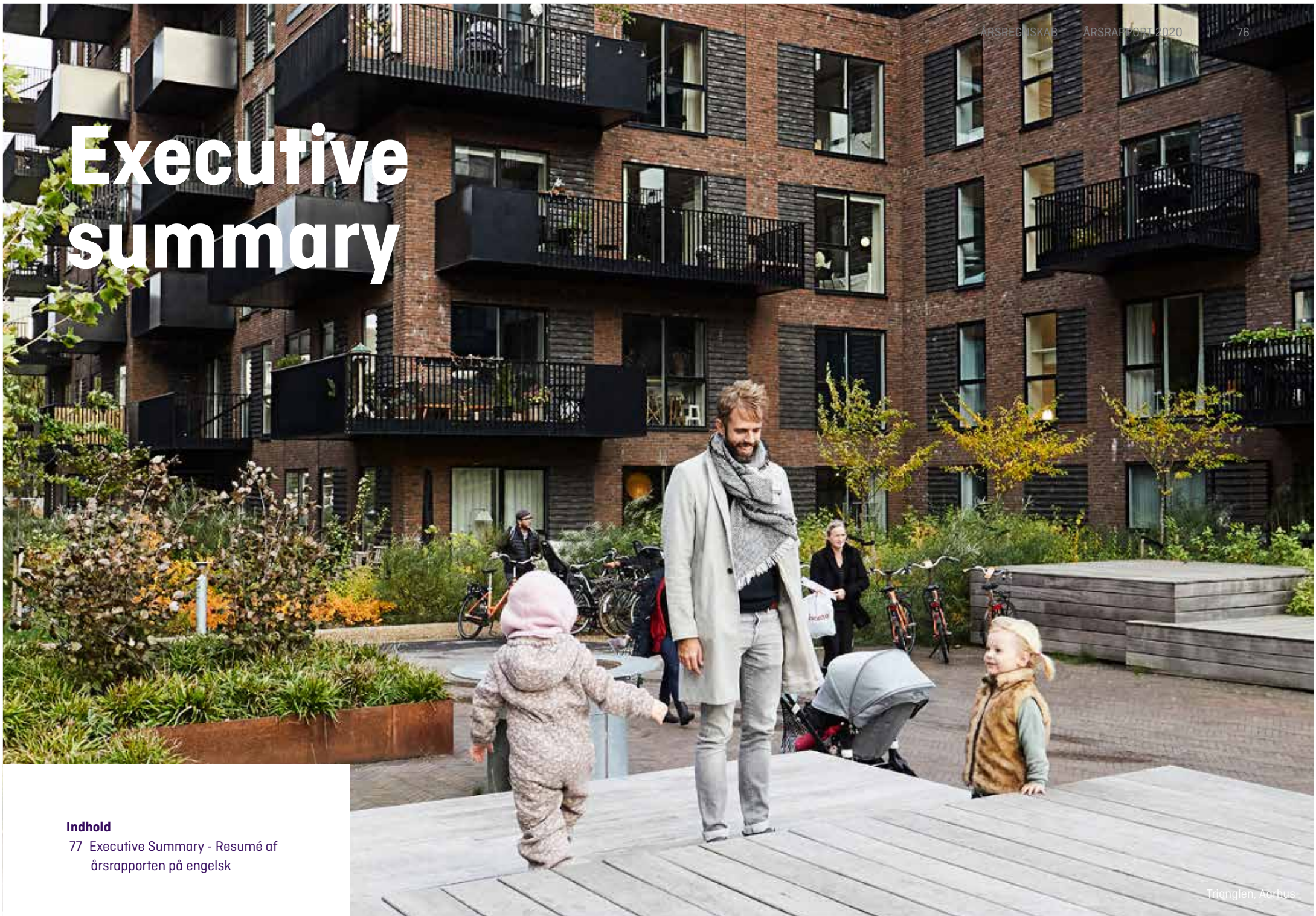
**Michael Mortensen, fortsat**

Selskab	Funktion
Projektselskabet B10-16 ApS	Direktion
Projektselskabet B10-17 ApS	Direktion
Projektselskabet B10-18 ApS	Direktion
Projektselskabet B4-1 ApS	Direktion
Projektselskabet B4-2 ApS	Direktion
Projektselskabet B5-3 ApS	Direktion
Projektselskabet B5-4 ApS	Direktion
Projektselskabet B5-5 ApS	Direktion
Projektselskabet B5-6 ApS	Direktion
Projektselskabet B6-10 ApS	Direktion
Projektselskabet B6-7 ApS	Direktion
Projektselskabet B6-8 ApS	Direktion
Projektselskabet B6-9 ApS	Direktion
Projektselskabet B9-11 ApS	Direktion
Projektselskabet B9-12 ApS	Direktion
Projektselskabet B9-13 ApS	Direktion
Projektselskabet B9-14 ApS	Direktion
Projektselskabet Fælles-19 ApS	Direktion
Redebyg ApS	Direktion
RM 07 Holding ApS	Direktion
Select Development A/S	Bestyrelsesformand
Strandholmen A/S	Bestyrelsesformand
Søgrundene Etape 3 ApS	Direktion
Søgrundene Etape 4-6 ApS	Direktion
TEGKEB A/S	Bestyrelsesmedlem

Selskab	Funktion
Think Bigger Management A/S	Bestyrelsesformand
Torvehallerne A/S	Bestyrelsesmedlem
Valdemars Have A/S	Bestyrelsesformand
Vica Danmark A/S	Bestyrelsesmedlem
VICH 5700 ApS	Bestyrelsesmedlem
VICH 5701 ApS	Bestyrelsesformand
VT1 Holding ApS	Bestyrelsesformand
W H ApS	Bestyrelsesformand
Won Holding ApS	Bestyrelsesformand
Won Hundred Retail ApS	Bestyrelsesformand



# Executive summary



## Indhold

77 Executive Summary - Resumé af årsrapporten på engelsk



# Executive summary – annual report 2020

2020 was the year when CASA had both the highest EBITDA and largest order intake in the company's history.

In all, 19 new projects were started, with a combined value of €452 million. EBITDA in 2020 totalled €32 million against €22 million in 2019. The EBITDA margin rose 4.2 percentage points to 10.7%.

Thus in many aspects, 2020 was a very good year for CASA, even though five years' continuous growth in turnover was not followed by a sixth. The unexpected corona crisis that began in 2020 impacted all Danes' working lives and private lives, and CASA was also marked by the crisis. The sudden slowdown of the market from March until summer had an irreversible effect on total turnover, which was €303 million in 2020 against €342 million in 2019. No orders have been lost, but projects have started later than projected.

In other words, turnover dropped 12% while gross profits grew 19%. In respect of the circumstances that marked 2020, CASA regards the turnover as satisfactory and the profits as very satisfactory.

In total, 1,365 homes were completed as well as 17,000 square metres of commercial estate. Newly built residences contributed 49% of the total turnover, while newly built commercial estate and refurbishment of commercial and residential estate together

contributed 51%. There was a minor predominance of projects in Western Denmark (55%).

## COVID-19

It goes without saying that daily life changed for CASA's employees due to the corona crisis in 2020. This is especially true for employees with young children, where the closing of kindergartens and schools has been a challenge, but also for employees in groups at risk or with vulnerable relatives.

Despite the difficult circumstances, CASA's employees have adjusted to the circumstances and delivered on all fronts; therefore, they have softened the negative consequences for the company. The agility and professional flexibility exhibited by the employees has made a difference. With only a few days' warning, employees managed to convert to a new reality, maintain production and ensure on-time delivery on all projects.

The corona crisis has, therefore, been an unwelcome shock but has also underlined the strengths of an agile, adaptable organisation.

CASA has not, in relation to COVID-19, noted any insecurities with significance for recognition and measurement of activities and obligations.

## Expectations for 2021

CASA is already ahead of its 2023 strategy in several areas. The number of orders within construction in Eastern Denmark exceeds the projections from 2019, and CASA has won several large commercial and refurbishment projects in competitive bidding. Entering 2021, CASA's order book thus totals €449 million. Along with a strong pipeline within both competitive bidding and project development as well as high employee and customer satisfaction, the order book constitutes an extremely strong foundation for the coming year.

The expected activity level for 2021 is estimated to deliver a turnover somewhat higher than the previous record level from 2019 as well as a satisfying gross profit. In other words, CASA is looking towards a year with a historically high order book and expectations of yet another strong result.





Tryksag  
5041 1007

**CASA A/S**

Havnen 5  
DK - 8700 Horsens

Vandtårnsvej 62A, 2. sal  
DK - 2860 Søborg

Tel.: 7562 7900  
CVR nr. 29205272

[casa-as.dk](http://casa-as.dk)

**CASA**™  
bygger på fremtiden