

Årsrapport for 2020

CASA Finans A/S
CVR-nr. 33 74 75 27

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 1. april 2021

Peter Heide Wessel
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	8
Balance pr. 31. december 2020	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2020	12
Noter til årsrapporten	13
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 1. april 2021

Direktion

Peter Kjelgaard Rosengreen

Bestyrelse

Michael Antitsch Mortensen
formand

Per Christian Hansen

Peter Kjelgaard Rosengreen

Peter Heide Wessel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i CASA Finans A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CASA Finans A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Trekantområdet, den 1. april 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24817

Morten Jacobsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44140

Selskabsoplysninger

Selskabet	CASA Finans A/S Havnen 3 8700 Horsens Telefon: 75 60 10 30 E-mail: info@casabolig.dk Hjemmeside: www.casabolig.dk CVR-nr.: 33 74 75 27 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020 Stiftet: 24. maj 2011 Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Michael Antitsch Mortensen, formand Per Christian Hansen Peter Kjelgaard Rosengreen Peter Heide Wessel
Direktion	Peter Kjelgaard Rosengreen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for CASA Holding A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er projektudvikling, byggeri og investering i ejendomme samt finansieringsforretning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 15.745.250, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 36.657.121.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttotab		-2.892.834	-3.196.741
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		372.704	-2.689.049
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		18.356.259	24.853.612
Finansielle indtægter	1	2.648.867	1.818.171
Finansielle omkostninger	2	-2.306.564	-1.949.892
Resultat før skat		16.178.432	18.836.101
Skat af årets resultat	3	-433.182	1.355.141
Årets resultat		15.745.250	20.191.242
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		15.745.250	20.191.242
		15.745.250	20.191.242

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	45.738.749	45.366.045
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	3.620.070	59.515.406
Tilgodehavender i associerede virksomheder		0	21.311.469
Finansielle anlægsaktiver		<u>49.358.819</u>	<u>126.192.920</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>49.358.819</u>	<u>126.192.920</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		42.751.125	7.547.801
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		154.344	0
Andre tilgodehavender		348.195	14
Selskabsskat		0	1.355.141
Tilgodehavender		<u>43.253.664</u>	<u>9.402.956</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>43.253.664</u>	<u>9.402.956</u>
Aktiver i alt		<u><u>92.612.483</u></u>	<u><u>135.595.876</u></u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>36.157.121</u>	<u>20.411.871</u>
Egenkapital	6	<u>36.657.121</u>	<u>20.911.871</u>
Kreditinstitutter		47.985.009	49.999.999
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.697.010	4.025.760
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.832.605	60.658.246
Selskabsskat		433.182	0
Anden gæld		<u>7.556</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>55.955.362</u>	<u>114.684.005</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>55.955.362</u>	<u>114.684.005</u>
Passiver i alt		<u>92.612.483</u>	<u>135.595.876</u>
Eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	20.411.871	20.911.871
Årets resultat	0	15.745.250	15.745.250
Egenkapital 31. december 2020	500.000	36.157.121	36.657.121

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Årets resultat		15.745.250	20.191.242
Reguleringer	8	-18.638.084	-23.387.983
Ændring i driftskapital	9	-2.169.376	10.550.059
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-5.062.210	7.353.318
Renteindbetalinger og lignende		2.648.867	1.818.171
Renteudbetalinger og lignende		-2.306.563	-1.949.894
Pengestrømme fra ordinær drift		-4.719.906	7.221.595
Betalt selskabsskat		1.355.141	3.495.943
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-3.364.765	10.717.538
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		38.451.594	0
Udlån		-14.046.199	-6.370.145
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		35.800.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		60.205.395	-6.370.145
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-54.825.641	-15.021.869
Betalt udbytte		0	-40.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-54.825.641	-55.021.869
Ændring i likvider		2.014.989	-50.674.476
Likvide beholdninger		0	674.477
Kassekredit		-49.999.999	0
Likvider 1. januar 2020		-49.999.999	674.477
Likvider 31. december 2020		-47.985.010	-49.999.999
Likvider specificeres således:			
Kassekredit		-47.985.010	-49.999.999
Likvider 31. december 2020		-47.985.010	-49.999.999

Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	1.025.318	222.804
Finansielle indtægter associerede virksomheder	1.623.549	1.595.367
	<u>2.648.867</u>	<u>1.818.171</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.007.607	1.656.598
Andre finansielle omkostninger	298.957	293.294
	<u>2.306.564</u>	<u>1.949.892</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	433.182	-1.321.212
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-33.929
	<u>433.182</u>	<u>-1.355.141</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	150.632.227	150.632.227
Kostpris 31. december 2020	150.632.227	150.632.227
Værdireguleringer 1. januar 2020	-105.266.182	-102.577.133
Årets resultat	372.704	-2.689.049
Værdireguleringer 31. december 2020	-104.893.478	-105.266.182
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>45.738.749</u>	<u>45.366.045</u>

Noter

4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Strandlodsvej 15, København ApS	Horsens	100%
K/S Strandlodsvej 15	Horsens	100%

5 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2020 kr.	2019 kr.
Kostpris 1. januar 2020	22.025.000	22.025.000
Afgang i årets løb	-21.945.000	0
Kostpris 31. december 2020	80.000	22.025.000
Værdireguleringer 1. januar 2020	37.490.406	12.636.794
Årets afgang	-17.077.519	0
Årets resultat	18.927.183	24.853.612
Udbytte modtaget	-35.800.000	0
Værdireguleringer 31. december 2020	3.540.070	37.490.406
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>3.620.070</u>	<u>59.515.406</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
CC Copenhagen Residential A/S	Horsens	20%

Noter

6 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 1.000 aktier à nominelt kr. 500. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om køb af en større udviklingsejendom for et større væsentlig beløb med overtagelse i 2021. I tilknytning hertil har selskabet stillet bankgaranti på i alt 75.000 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med M.M. 26 Holding A/S (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

	2020	2019
	kr.	kr.
8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-2.648.867	-1.818.171
Finansielle omkostninger	2.306.564	1.949.892
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-372.704	2.689.049
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-18.356.259	-24.853.612
Skat af årets resultat	433.182	-1.355.141
	<u>-18.638.084</u>	<u>-23.387.983</u>
9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	151.819	8.130.009
Ændring i leverandører mv.	-2.321.195	2.420.050
	<u>-2.169.376</u>	<u>10.550.059</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CASA Finans A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 Finans A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 gælds metode 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 til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

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

Anvendt regnskabspraksis

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 selskabets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

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 anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kassekreditter.