

## CasaF Sjælland ApS

Torvet 1a  
8600 Silkeborg

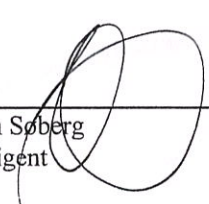
CVR-nr.: 29 41 08 01

---

### Årsrapport for regnskabsåret 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. juni 2013

Jon Søberg  
dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning.....	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b>	
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7-8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-14

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for CasaF Sjælland ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 17. juni 2013

**Direktion**

  
Jon Søberg

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i CasaF Sjælland ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CasaF Sjælland ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi har i tilknytning til revisionen gennemlæst ledelsesberetningen, der udarbejdes efter årsregnskabsloven, og afgivet udtalelse herom.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

### Forbehold

*Grundlag for konklusion med forbehold*

Kapitalandelene i Koopmanns Gård A/S er værdiansat til kostpris t.kr. 6.743. Den indre værdi af kapitalandele er t.kr. 550. Den retvisende værdi af kapitalandel tkr. 6.743 er efter vores mening væsentligt lavere, vi tager derfor forbehold for værdiansættelsen heraf.

### Konklusion med forbehold

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 1. Selskabet har et tilgodehavende på t.kr. 2.201 hos Smaragd Bolig A/S. Der er hensat t.kr. 880 til tab, men det er fortsat usikkert om dette tilgodehavende kan inddrives.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

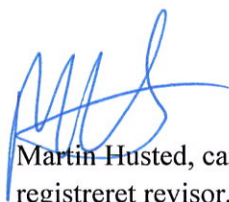
Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 17. juni 2013

### REVISORERNE HOSTRUPHUS Godkendt Revisionsaktieselskab



Per Krogh  
registreret revisor, FSR



Martin Husted, cand.merc.  
registreret revisor, FSR

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	CasaF Sjælland ApS Torvet 1a 8600 Silkeborg  CVR-nr.: 29 41 08 01 Stiftet: 7. marts 2006 Hjemstedskommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jon Søberg
<b>Associerede selskaber</b>	ARK-DES A/S, Silkeborg (33%) Smaragd Bolig A/S, Them (33%)
<b>Revision</b>	Revisorerne Hostruphus Godkendt Revisionsaktieselskab Hostrupsgade 41 8600 Silkeborg

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktivitet**

Selskabets aktiviteter er at udvikle, sælge og opføre boliger.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i regnskabsåret 2012 udviklet og solgt 18 boliger i Farum. Boligerne er i 2013 under opførelse og afleveres i august 2013.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling på statutidspunktet.

## **Den forventede udvikling**

Selskabet forventes at skabe et meget positivt resultat i 2013.

# Resultatopgørelse

Note	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	1.697.924 -1.059.155
2	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	297.455 0
3	Finansielle omkostninger	<u>-352.480</u> <u>-288.407</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	1.642.899 -1.347.562
	Skat af årets resultat	<u>596.613</u> <u>0</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>2.239.512</u></u> <u><u>-1.347.562</u></u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
	Overført overskud	<u>2.239.512</u> <u>-1.347.562</u>
	<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>2.239.512</u></u> <u><u>-1.347.562</u></u>

# Balance

Note	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
Kapitalandele i associerede virksomheder	467.455	170.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>7.176.000</u>	<u>7.176.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<u>7.643.455</u>	<u>7.346.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u>7.643.455</u>	<u>7.346.000</u>
<b>Varebeholdninger</b>	<u>585.442</u>	<u>0</u>
Igangværende arbejder for fremmed regning	11.562.240	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	1.402.230	471.772
Andre tilgodehavender	2.536.261	0
Udskudt skatteaktiv	596.613	0
<b>Tilgodehavender</b>	<u>16.097.344</u>	<u>471.772</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u>16.682.786</u>	<u>471.772</u>
<b>AKTIVER</b>	<u>24.326.241</u>	<u>7.817.772</u>

# Balance

Note	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<b>PASSIVER</b>		
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>2.810.775</u>	<u>571.263</u>
4 <b>EGENKAPITAL</b>	<u>2.935.775</u>	<u>696.263</u>
Anden langfristet gæld	<u>27.985</u>	<u>27.985</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>27.985</u>	<u>27.985</u>
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	3.999.013	3.997.768
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.144.875	0
Anden gæld	<u>5.218.594</u>	<u>3.095.756</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>21.362.481</u>	<u>7.093.524</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<u>21.390.466</u>	<u>7.121.509</u>
<b>PASSIVER</b>	<u>24.326.241</u>	<u>7.817.772</u>

- 1 Væsentlige usikkerheder
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Hovedaktivitet
- 7 Ejerforhold

# Noter

Note	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<b>1 Væsentlige usikkerheder</b>		
Der er usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets tilgodehavende på t.kr. 2.201 hos associeret virksomhed, der er hensat tkr. 880 til tab. Ledelsen vurderer, at værdien af selskabets tilgodehavende i årsrapporten giver et retvisende billede heraf.		
<b>2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Resultat af ARK-DES A/S	<u>297.455</u>	<u>0</u>
	<u>297.455</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>352.480</u>	<u>288.407</u>
	<u>352.480</u>	<u>288.407</u>
<b>4 Egenkapital</b>		
<i>Anpartskapital</i>		
Selskabskapital	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overførsel tidligere år	571.263	2.130.825
Regulering primo	0	-212.000
Overført årets resultat	<u>2.239.512</u>	<u>-1.347.562</u>
	<u>2.810.775</u>	<u>571.263</u>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for 3. mands engagement med pengeinstitutter, er der stillet følgende kautioner:		
Solidarisk selvskyldnerkaution på maksimalt 7,5 mio. kr. for Søberg Advokater A/S samt solidarisk efterkaution, ulimiteret for Elkærhus A/S, der er ejet 50% af Julsø Projektselskab A/S, som er ejet med 33,33% af Casa F ApS. Selvskyldnerkaution på hhv. maskimalt 5 mio kr. for Smaragd Bolig A/S samt maskimalt 5 mio kr. for Den Grønne Smaragd ABF.		
Der er stillet garantistillelser pr. 31/12-2012.		
<b>6 Hovedaktivitet</b>		
Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år, at eje kapitalandele og dermed beslægtet virksomhed.		

# Noter

Note	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
------	--------------------	--------------------

## 7 Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Advokat Jon Søberg, Sølystvej, 8600 Silkeborg

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, administrationsomkostninger og salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

# Anvendt regnskabspraksis

## Finansielle poster

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

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## Skat af årets resultat

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

## BALANCEN

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (badwill).

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året med fradrag af afskrivninger af goodwill under posten "Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder".

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til ejerselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har modervirksomheden et tilgodehavende hos den pågældende virksomhed, nedskrives tilgodehavendet med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, idet omfang der er en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Finansielle anlægsaktiver måles til amortiseret kostpris, dog måles børsnoterede aktier til dagsværdi.

# Anvendt regnskabspraksis

## Varebeholdninger

Grunde og bygninger, som ikke anses for at være til vedvarende eje eller brug samt byggeprojekter for egen regning, opføres under omsætningsaktiver og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. I anskaffelsesprisen indgår direkte produktionsomkostninger i byggeperioden.

Nettorealiseringsværdien for ejendomme vurderes af selskabet på grundlag af markedets afkastkrav, grunde og bygningers placering, forventet afkast og vedligeholdelsesstand.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende entreprisekontrakter måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Entreprisekontrakter er kendetegnet ved, at de fremstillede aktiver eller anlæg fremstilles i henhold til kundens specifikationer og krav med hensyn til design og funktionalitet mv. Endvidere er der inden påbegyndelsen af arbejdet indgået bindende kontrakt, der medfører bod eller erstatning ved eventuel ophævelse. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på den enkelte entreprisekontrakt. Færdiggørelsesgraden fastsættes med udgangspunkt i de afholdte omkostninger og samlede forventede omkostninger. Hvis det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på en igangværende entreprisekontrakt, indregnes det samlede forventede tab straks på entreprisen som en omkostning. Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, indregnes salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere. Den enkelte igangværende entreprisekontrakt indregnes i balancen under tilgodehavender eller kortfristede forpligtelser afhængig af nettoværdien af salgsværdien med fradrag af akonto faktureringer og indregnede tab.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender og gældsforpligtelser afhængigt af om nettoværdien, opgjort som salgsværdi med fradrag af foretagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

## Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## **Skyldig skat og udskudt skat (fortsat)**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

## **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.