



Casadania Holding A/S

Artillerivej 90
2300 København S
CVR-nr. 26913071

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
01.02.2025

Tommy Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2024	7
Koncernens balance pr. 31.12.2024	8
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2024	10
Koncernens noter	11
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2024	15
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2024	16
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2024	18
Modervirksomhedens noter	19
Anvendt regnskabspraksis	22

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Casadania Holding A/S
Artillerivej 90
2300 København S

CVR-nr.: 26913071
Hjemsted: København S
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Christian Sleiborg Cimperland, formand
Henrik Melgaard
Jan Sahlertz
Bent Sleiborg Christensen

Direktion

Tommy Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Casadania Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 01.02.2025

Direktion

Tommy Hansen

Bestyrelse

Christian Sleiborg Cimberland
formand

Henrik Melgaard

Jan Sahlertz

Bent Sleiborg Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Casadania Holding A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet for Casadania Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 01.02.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11671

René Winther Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er at erhverve/sælge og udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Forventningen til årets resultat blev indfriet. Årets resultat betragtes derfor som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		12.761.252	14.820.079
Personaleomkostninger	1	(1.950.149)	(1.412.359)
Af- og nedskrivninger	2	(188.000)	(120.890)
Driftsresultat		10.623.103	13.286.830
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.700.870	973.968
Andre finansielle indtægter	3	77.520	5.912
Andre finansielle omkostninger	4	(2.893.066)	(2.766.326)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		9.508.427	11.500.384
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.554.019	(17.082.639)
Resultat før skat		11.062.446	(5.582.255)
Skat af årets resultat		(2.075.049)	1.570.457
Årets resultat		8.987.397	(4.011.798)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		20.000.000	0
Overført resultat		(11.348.184)	(4.024.238)
Minoritetsinteressers andel af resultatet		335.581	12.440
Resultatdisponering		8.987.397	(4.011.798)

Koncernens balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		282.046.262	277.642.782
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		623.931	508.931
Materielle aktiver	5	282.670.193	278.151.713
Kapitalandele i associerede virksomheder		19.792.089	19.256.219
Finansielle aktiver	6	19.792.089	19.256.219
Anlægsaktiver		302.462.282	297.407.932
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.324.580	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		371.167	0
Andre tilgodehavender		506.770	244.746
Periodeafgrænsningsposter		526.193	521.203
Tilgodehavender		2.728.710	765.949
Likvide beholdninger		2.349.847	4.277.799
Omsætningsaktiver		5.078.557	5.043.748
Aktiver		307.540.839	302.451.680

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		550.000	550.000
Overført overskud eller underskud		128.491.643	139.839.827
Forslag til udbytte for regnskabsåret		20.000.000	0
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		149.041.643	140.389.827
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		3.000.951	2.740.370
Egenkapital		152.042.594	143.130.197
Udskudt skat		35.675.157	34.522.624
Hensatte forpligtelser		35.675.157	34.522.624
Gæld til realkreditinstitutter		106.029.500	101.631.352
Deposita		1.703.939	1.735.709
Langfristede gældsforpligtelser	7	107.733.439	103.367.061
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	4.670.000	4.280.000
Bankgæld		744.490	308.319
Deposita		3.058.270	3.531.661
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	270.517
Leverandører af varer og tjenesteydelser		508.437	352.057
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	8.491.033
Skyldige sambeskatningsbidrag		858.228	1.625.676
Anden gæld		1.673.024	2.572.535
Periodeafgrænsningsposter		577.200	0
Kortfristede gældsforpligtelser		12.089.649	21.431.798
Gældsforpligtelser		119.823.088	124.798.859
Passiver		307.540.839	302.451.680
Dagsværdioplysninger	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		
Dattervirksomheder	12		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere kr.	Egenkapital til hørende minoritets- interesser kr.
Egenkapital primo	550.000	139.839.827	0	140.389.827	2.740.370
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(75.000)
Årets resultat	0	(11.348.184)	20.000.000	8.651.816	335.581
Egenkapital ultimo	550.000	128.491.643	20.000.000	149.041.643	3.000.951
					I alt kr.
Egenkapital primo					143.130.197
Udbetalt ordinært udbytte					(75.000)
Årets resultat					8.987.397
Egenkapital ultimo					152.042.594

Koncernens noter

1 Personaleomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Gager og lønninger	1.450.155	909.097
Pensioner	480.000	480.000
Andre omkostninger til social sikring	19.994	23.262
	1.950.149	1.412.359
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

2 Af- og nedskrivninger

	2024 kr.	2023 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	188.000	120.890
	188.000	120.890

3 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	31.239	0
Renteindtægter i øvrigt	46.281	4.488
Øvrige finansielle indtægter	0	1.424
	77.520	5.912

4 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	289.433	408.574
Renteomkostninger i øvrigt	2.548.997	2.295.620
Øvrige finansielle omkostninger	54.636	62.132
	2.893.066	2.766.326

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	174.103.377	859.801
Tilgange	2.849.461	303.000
Kostpris ultimo	176.952.838	1.162.801
Af- og nedskrivninger primo	0	(350.870)
Årets afskrivninger	0	(188.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(538.870)
Dagsværdireguleringer primo	103.539.405	0
Årets dagsværdireguleringer	1.554.019	0
Dagsværdireguleringer ultimo	105.093.424	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	282.046.262	623.931

Ledelsen har ved fastlæggelse af ejendommenes værdi vurderet såvel afkastkrav som den budgetterede nettoleje grundigt. Ledelsen vurderer således at investeringsejendomme er forsvarligt værdiansat i det aktuelle marked.

Koncernens investeringsejendomme består af en bolig/butiksejendom på 1.990 kvm. beliggende i Nørresundby. En ejendom udlejet til liberalt erhverv på 4.035 kvm. beliggende i Aalborg. En kontorejendom på 4.359 kvm. beliggende i Glostrup. To kontorejendomme på i alt 4.745 kvm. beliggende i hhv. København og Aalborg samt en kontor-/lagerejendom på i alt 5.721 kvm. beliggende i Aalborg. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Bolig-/butiksejendom beliggende i Nørresundby 6% (31.12.2023: 6%)
- Ejendom udlejet til liberalt erhverv beliggende i Aalborg 5,35% (31.12.2023: 5,35%)
- Kontor-/lagerejendom beliggende i Aalborg 6% (31.12.2023: 6%)
- Kontorejendomme beliggende i hhv. København og Aalborg 5,5% / 6,25% (31.12.2023: 5,5% / 6,25%).
- Kontorejendom beliggende i Glostrup 6,40% (31.12.2023: 6,25%).

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,92% pr. 31.12.2024 (5,89 % pr. 31.12.2023). En ændring af afkastkravet på +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 22.006 t.kk. og øge dagsværdien med 26.201 t.kr.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- For bolig-/butikejendom er 89% udlejet. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år er 100%, til en gennemsnitlig leje på 897 kr/kvm.
- For ejendom udlejet til liberalt erhverv er 100% udlejet. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år er 100%, til en gennemsnitlig leje på 1.094 kr/kvm.
- For kontorejendom i Aalborg er 16% udlejet. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år er 93%, til en gennemsnitlig leje på 781 kr/kvm.
- For kontorejendom i København er 100% udlejet. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i de kommende år er 100%, til en gennemsnitlig leje på 1.202 kr/kvm.

- For lager-/kontorejendom i Aalborg er 95% udlejet . Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år er 100%, til en gennemsnitlig leje på 674 kr/kvm.
- For kontorejendom beliggende i Glostrup er 91% udlejet. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år er 99%. til en gennemsnitlig leje på 672 kr/kvm.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	1.562.500
Kostpris ultimo	1.562.500
Opskrivninger primo	17.693.719
Andel af årets resultat	1.700.870
Udbytte	(1.165.000)
Opskrivninger ultimo	18.229.589
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.792.089

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
Ejendomsselskabet Posthuset ApS	Aalborg	50,0

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.670.000	4.280.000	106.029.500	83.934.003
Deposita	0	0	1.703.939	0
	4.670.000	4.280.000	107.733.439	83.934.003

8 Dagsværdioplysninger

	Bolig- /butiksejendom kr.	Liberalt erhverv kr.	Kontor-/ lagerejendom kr.	Kontor- ejendom kr.
Dagsværdi ultimo	23.989.569	92.300.320	52.350.888	113.405.500
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	854.659	(2.914.688)	3.548.263	65.785

9 Eventualforpligtelser

Moderselskabet og de danske datterselskaber indgår i en dansk sambeskatning med Casadania Finans som administrationsselskab. Moderselskabet og de danske datterselskaber hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2024 udgør 282.046 t.kr.

Til sikkerhed for eventuel bankgæld er deponeret ejerpantebreve/skadesløsbreve på i alt 14.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2024 udgør 217.257 t.kr.

11 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Casadania Finans A/S, København

12 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Lucerna IX ApS	Aalborg	ApS	100,00
Lucerna XI ApS	Aalborg	ApS	100,00
Hadria ApS	Aalborg	ApS	100,00
Guntia ApS	Aalborg	ApS	100,00
Mediolanum ApS	Aalborg	ApS	95,00
Namare ApS	Aalborg	ApS	95,00
Casadania partners A/S	København	A/S	95,00

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(252.752)	(152.736)
Personaleomkostninger	1	(1.950.149)	(1.452.359)
Af- og nedskrivninger	2	(138.000)	(70.890)
Driftsresultat		(2.340.901)	(1.675.985)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.303.667	(2.747.599)
Andre finansielle indtægter	3	608.700	573.148
Andre finansielle omkostninger	4	(383.114)	(526.128)
Resultat før skat		8.188.352	(4.376.564)
Skat af årets resultat	5	463.464	352.326
Årets resultat		8.651.816	(4.024.238)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		20.000.000	0
Overført resultat		(11.348.184)	(4.024.238)
Resultatdisponering		8.651.816	(4.024.238)

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		623.931	458.931
Materielle aktiver	6	623.931	458.931
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		141.873.470	137.919.803
Finansielle aktiver	7	141.873.470	137.919.803
Anlægsaktiver		142.497.401	138.378.734
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.937.768	11.760.690
Andre tilgodehavender		86.788	72.771
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		465.414	363.395
Periodeafgrænsningsposter		18.403	11.328
Tilgodehavender		13.508.373	12.208.184
Likvide beholdninger		1.031.752	842.091
Omsætningsaktiver		14.540.125	13.050.275
Aktiver		157.037.526	151.429.009

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		550.000	550.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		89.962.135	86.008.468
Overført overskud eller underskud		38.529.551	53.831.402
Forslag til udbytte for regnskabsåret		20.000.000	0
Egenkapital		149.041.686	140.389.870
Udskudt skat		40.336	38.386
Hensatte forpligtelser		40.336	38.386
Leverandører af varer og tjenesteydelser		97.700	83.556
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.722.757	10.774.286
Anden gæld		135.047	142.911
Kortfristede gældsforpligtelser		7.955.504	11.000.753
Gældsforpligtelser		7.955.504	11.000.753
Passiver		157.037.526	151.429.009

Eventualforpligtelser

8

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	550.000	86.008.468	53.831.402	0	140.389.870
Årets resultat	0	3.953.667	(15.301.851)	20.000.000	8.651.816
Egenkapital ultimo	550.000	89.962.135	38.529.551	20.000.000	149.041.686

Modervirksomhedens noter

1 Personaleomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Gager og lønninger	1.450.155	949.097
Pensioner	480.000	480.000
Andre omkostninger til social sikring	19.994	23.262
	1.950.149	1.452.359
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

2 Af- og nedskrivninger

	2024 kr.	2023 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	138.000	70.890
	138.000	70.890

3 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	590.685	571.724
Renteindtægter i øvrigt	18.015	0
Øvrige finansielle indtægter	0	1.424
	608.700	573.148

4 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	381.841	518.300
Renteomkostninger i øvrigt	1.273	6.078
Øvrige finansielle omkostninger	0	1.750
	383.114	526.128

5 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Ændring af udskudt skat	1.950	10.828
Regulering vedrørende tidligere år	0	241
Refusion i sambeskatning	(465.414)	(363.395)
	(463.464)	(352.326)

6 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	609.801
Tilgange	303.000
Kostpris ultimo	912.801
Af- og nedskrivninger primo	(150.870)
Årets afskrivninger	(138.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	(288.870)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	623.931

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	51.911.335
Kostpris ultimo	51.911.335
Opskrivninger primo	86.008.468
Andel af årets resultat	10.303.667
Udbytte	(6.350.000)
Opskrivninger ultimo	89.962.135
Regnskabsmæssig værdi ultimo	141.873.470

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede koncernvirksomheder for den samlede momsforpligtelse.

Guntia ApS:

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for dattervirksomheds gæld til Realkredit Danmark. Kautionen er maksimeret til 8.943 t.kr. Den samlede gæld udgør 21.897 t.kr. pr. 31.12.2024.

Hadria ApS:

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for dattervirksomheds gæld til Realkredit Danmark. Kautionen er maksimeret til 3.381 t.kr. Den samlede gæld udgør 9.793 t.kr. pr. 31.12.2024.

Mediolanum ApS:

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for dattervirksomheds gæld til Realkredit Danmark. Kautionen er maksimeret til 10% af den til enhver tid værende restgæld. Den samlede gæld udgør 17.839 t.kr. pr. 31.12.2024.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for dattervirksomheds gæld til Danske Bank. Kautionen er ubegrænset. Den samlede gæld udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2024. Trækningsret på kassekredit er 1 mio.kr.

Namare ApS:

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for dattervirksomheds gæld til Jyske Realkredit. Kautionen er maksemeret til 1.755 t.kr. Den samlede restgæld udgør 19.091 t.kr. pr. 31.12.2024

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for dattervirksomheds gæld til Jyske Bank. Kautionen er ubegrænset. Den samlede gæld udgør 744 t.kr. pr. 31.12.2024. Trækningsret på kassekredit er 900 t.kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Casadania Finans A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering, og deres andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af investeringsejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt viderefakturerede omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat

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

Balancen**Materielle aktiver**

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-6 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte jendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende jendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i års- og koncernregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver koncernens involvering i de pågældende virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i associerede virksomheder er:

Investeringsjendomme: Investeringsjendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til realkreditinstitutter: Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for

lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.