

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

17



INDHOLDS- FORTEGNELSE

LEDELSESBERETNING 04

Om CASA	06
Vi bygger på fremtiden	10
CASA 2020 – ny vækststrategi sætter turbo på udvikling	12
Finansielle hoved- og nøgletal	16
Finansiell beretning	18
Risikostyring	20
Ansvarligt ejerskab og god selskabsledelse	24
Corporate Social Responsibility	28

UDVALGTE BEGIVENHEDER I 2017 38

God vækst i erhvervsbyggeriet	40
Fuld fart på boligbyggeriet i 2017	44
Fokus på renovering	48
Gearet til Offentlige-Private Partnerskaber og Samarbejder	52
Helhedstænkning i byrum og byudvikling	56

ÅRSREGNSKAB OG NOTER 60

BESTYRELSENS ØVRIGE LEDELSESERHVERV 102



01



LEDELSES- BERETNING



OM CASA

135

Antal medarbejdere
ultimo 2017

CASA er et af Danmarks førende udviklings- og entreprenørselskaber med aktiviteter over hele landet. CASA udvikler, opfører og renoverer boliger, erhvervsejendomme og offentlige byggerier og deltager i en række OPP/OPS projekter.

CASA, med hovedsæde i Horsens og en stor afdeling i København, er kendt for sine stærke udviklings- og byggekompetencer og for sin åbne og løsningsorienterede tilgang til kunder og projekter. Vi løser komplicerede udviklingsopgaver og leverer byggerier af høj kvalitet som skræddersyede helhedsløsninger til vores kunder.

Med en årlig omsætning på ca. 1,6 mia. kr. og 135 medarbejdere er CASA en foretrukken samarbejdspartner for en række professionelle bygherrer, herunder danske og udenlandske ejendomsselskaber, pensionskasser, kapitalfonde og almene boligselskaber. Vores aktiviteter er koncentreret i Danmark.



📍 OPP DNU SKEJBY, P-ANLÆG MED HELIPORT



622

BOLIGER AFLEVERET I 2017

1.687

BOLIGER UNDER OPFØRSEL I 2017

169.062 M²LEJLIGHEDSBYGGERI UNDER OPFØRSEL I 2017 - HERAF 109.162 M² I KØBENHAVN

ORDRETILGANG I 2017: + 3 MIA. KR.

170%

STIGNING I ORDRETILGANG IFT. 2016

ORDREBEHOLDNING I 2017

2,9 MIA. KR.

STIGNING PÅ 103% IFT. 2016

ÅRLIG GENNEMSITLIG VÆKST
FOR DE SENESTE TRE ÅR

22%

VÆKST I RESULTATET I 2017
IFT. 2016

26%

SOLIDITET

40,9%

LIKVIDITET SKABT I DRIFTEN I 2017:

278 MIO. KR.

FEBRUAR



CASA indgår aftale om opførelse af JP/Politikens nye hovedsæde i Aarhus

MAJ



Rambøll flytter ind i deres nye domicil på havnen i Esbjerg, opført af CASA

JUNI



CASA indvier nyt hovedkontor på Havnetrekanten i Horsens. Hovedkontoret er etableret i det historiske, totalrenoverede Stykgodspakhus og i en spritny kontorbygning. Bygningerne er forbundet

AUGUST



CASA topper listen over igangsatte projekter i 2017, opgjort af Bygge Fakta

NOVEMBER



Per Hansen fra CASA modtager erhvervsprisen 'Inspire Horsens'

DECEMBER



CASAs afdeling i København flytter til nye lokaler i Officepark Søborg

VI BYGGER PÅ FREMTIDEN

^ EIVIND KOLDING, BESTYRELSESFORMAND



Tilfredsstillende stor ordreindgang, tocifret vækst i omsætningen og støt stigende indtjening er den helt korte historie om 2017, det første år under CASAs nye vækststrategi. De positive resultater er opnået i et marked karakteriseret af stabil vækst og båret af et højt aktivitetsniveau på CASAs kerneforretningsområder inden for boligbyggeri, erhvervsbyggeri og renovering.

Årets omsætning (inkl. indtægter fra udviklingsprojekter i joint ventures) udgjorde 1.651 mio. kr., hvilket er 260 mio. kr. (18,7%) højere end i 2016. Resultatet før skat blev 102,5 mio. kr. mod 81 mio. kr. i 2016. Dette svarer til en indtjeningsmargin før skat på 6,2%, som dermed også overgår 2016. Indtjeningsmarginen er negativt påvirket af nedskrivninger på enkelt-sager, der dog mere end opvejes af opskrivninger på andre sager og en høj indtjening på CASAs projektudviklingsaktiviteter. Vi anser både omsætning og indtjening i året som tilfredsstillende.

Blandt de projektmæssige højdepunkter i 2017 noterer vi os med glæde igangsætningen af Campus Horsens, et byudviklingsprojekt på 75.000 m² med flere uddannelsesinstitutioner, et innovationshus og rekreative områder. Projektet er udviklet gennem flere år i tæt parløb med Horsens Kommune og en række andre interessenter.

Aktivitetsniveauet har også været højt i Hovedstadsområdet, hvor CASA i 2017 har haft mere end 100.000 m² boliger under opførelse i byens største udviklingsområder i Nordhavn, Sydhavnen, på Amager og i Ørestaden. I slutningen af 2017 vandt vi kontrakt på yderligere tre byggerier på Sydhavnen, og det høje aktivitetsniveau i og omkring København forventes at fortsætte flere år frem.

Det høje aktivitetsniveau afspejler sig i CASAs ordrebeholdning, der ved udgangen af 2017 var på hele 2,9 mia. kr. – dobbelt så stor som året før og den hidtil største i CASAs historie.

Stærk platform for vækst

Markedet for både erhvervs- og boligbyggerier var i 2017 præget af vækst. Væksten er til dels drevet af institutionelle investorer, der i det nuværende lavrentemiljø søger stabile afkast fra investeringer i fast ejendom og derfor har forøget fokus på både erhvervs- og boligprojekter. CASA har i årets løb nydt godt af virksomhedens tætte relationer til både pensionskasser og fonde, med hvem vi i 2017 har indgået flere perspektivrige samarbejder om udviklingsprojekter, der rækker flere år frem.

Implementeringen af CASAs 2020 strategi skal sikre, at vores virksomhed drager størst mulig fordel af de gunstige markedsvilkår. Dels ved et skærpet fokus på CASAs placering i markedet, dels ved udvikling af vores processer, risikostyring og kompetencer og endelig ved organisatoriske tiltag, der skal ruste forretningen til fortsat vækst.

På de interne linjer er design- og projekteringsafdelingen i 2017 blevet styrket med flere nye medarbejdere og et stærkt fokus på vidensdeling og procesbeskrivelser, der optimerer byggeprojektet fra start til slut. Et nyt system til tidsplanlægning og ansættelse af en specialist fuldt dedikeret til området er med til at gøre byggestyringen endnu mere effektiv.

For yderligere at koordinere og fokusere vores indsatser indenfor kvalitetsledelse har vi i 2017 ansat en kvalitetschef, der skal være ankerpunkt for vores løbende arbejde med sikring og dokumentation af kvaliteten gennem hele udviklings- og byggeprocessen. Endelig fortsætter vi med at udvikle og optimere vores processer omkring projektafleveringen som en kritisk succesfaktor for projektet.

Vi har i 2017 udvidet medarbejderstaben med 25 nye kolleger, så det samlede medarbejderantal med årets udgang er 135. Både i Horsens og i København har vi taget nye kontorfaciliteter i brug, der understøtter firmaets vækst og udvikling. I juni flyttede ca. 60 medarbejdere i Horsens ind i CASAs nye hovedkontor på Havnetrekanten, og i december flyttede CASAs afdeling i København ind i helt nye lokaler i Officepark Søborg. De nye rammer i både Horsens og Søborg giver helt nye muligheder for samarbejde og trivsel – og har god plads til at rumme den forventede vækst i medarbejderantallet over de kommende år.

Forventninger til det kommende år

Vi går ind i 2018 med en stor ordrebog i et marked, der forventes at fortsætte de positive takter. På den baggrund og som følge af en række strategiske tiltag, der fokuserer og styrker CASAs forretning, forventer vi, at væksten i omsætning og indtjening vil fortsætte i 2018.

Eivind Kolding
Bestyrelsesformand



CASA 2020 – NY VÆKSTSTRATEGI SÆTTER TURBO PÅ UDVIKLING



^ CASA-MEDARBEJDERE PÅ VÆRDISEMINAR

I 2016 overtog kapitalfonden CataCap 60 % af aktierne i CASA A/S med henblik på at understøtte det næste store udviklingsspring i virksomheden. I den forbindelse blev der udviklet en ny vækststrategi med målet om at fordoble virksomhedens omsætning frem mod 2020, styrke positionen inden for helhedsløsninger til både nybyggeri og renovering samt sikre en langsigtet, stabil indtjening.

Med entreprenørånd, kvalitet og ordentlighed vinder vi fremtiden

CASA har siden grundlæggelsen i 2005 bygget på et fundament af godt håndværk, ordentlighed og punktlighed.

Den nye strategi bygger videre på det solide grundlag og definerer en klar spillebane for CASAs udvikling i de kommende år. Vores primære fokus er helhedsløsninger, der omfatter udvikling, design, finansiering og opførelse af større erhvervs- og boligprojekter i samarbejde med institutionelle investorer, private developere og virksomheder samt offentlige interessenter. Vi har aktiviteter over hele landet og ønsker at være anerkendt som den mest transparente og løsningsorienterede aktør i den danske byggebranche – kendt for at se det større billede og løse udfordringer i aktiv dialog med kunder og samarbejdspartnere. Vi ønsker at være de professionelle bygherrers foretrukne samarbejdspartner i landet.

Vi lægger puslespillet i tæt dialog og med effektiv styring

Både kompleksiteten og mulighederne i byggebranchen vokser med nye forretningsmodeller, øget digitalisering, nye produktløsninger, mere regulering og større krav til det enkelte projekt i form af effektivitet, bæredygtighed og fremtidssikring. Udviklingen stiller hele tiden nye krav til branchens spillere, og derfor har vi konstant fokus på at optimere virksomhedens processer og spidskompetencer, så vi til hver en tid kan tilbyde vores kunder best-in-class projektd udvikling og byggestyring.

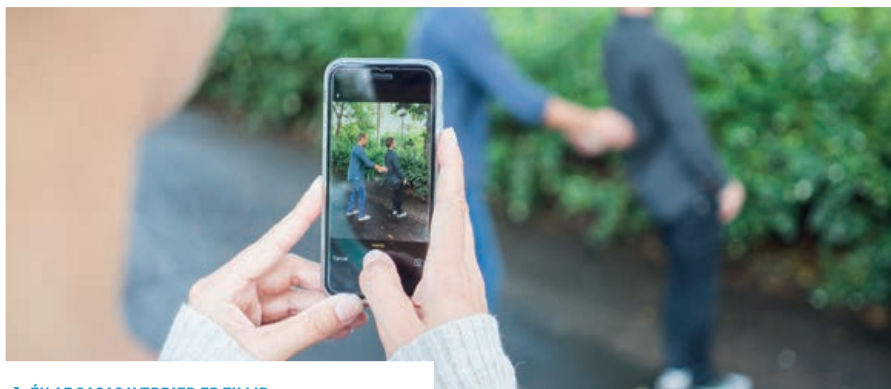
Det betyder blandt andet, at vi har konstant fokus på kompetenceudvikling og rekruttering af nye medarbejdere samt implementering af nye systemer inden for design, kvalitetsledelse, tidsplanlægning og optimal kundeoplevelse i forbindelse med aflevering af projekter til vores kunder. Kommunikation og forøget inddragelse af kunderne i både planlægningsfasen og under udførelsen er ligeledes centralt for os for derved at opnå den bedst mulige byggeproces og det bedst mulige slutresultat.

Unik kultur med stærke værdier

Parallelt med udviklingen af virksomhedens processer og koncepter er vi meget bevidste om at værne om CASAs entreprenørånd. Vi ønsker også fremover at være kendt for vores innovationsevne, stærke netværk og hurtige beslutningsprocesser.

Som en del af den strategiske udvikling har vi i 2017 tydeliggjort CASAs kerneværdier og har i den forbindelse involveret alle medarbejdere i at skabe en fælles forståelse af værdierne og deres betydning i det daglige arbejde. Vores HR afdeling har sideløbende et stort fokus på, at alle medarbejdere tilbydes relevant kompetenceudvikling gennem struktureret vidensdeling, interne eller eksterne kurser.

Vores ambition er, at CASA med branchens højeste medarbejder- og kundetilfredshed skal vinde fremtiden inden for både nybyggeri og renovering.



^ ÉN AF CASAS VÆRDIER ER TILLID



90%

Fokus på renovering

90 % af bygningsmassen, der skaber rammerne om det danske samfund og familielivet i de kommende mange år, er allerede bygget. Derfor er potentialet i renovering stort både inden for boliger, erhverv og udvikling af hele bydele. Som en del af vores strategi ønsker CASA at øge aktivitetsniveauet inden for renovering i samarbejde med private kunder og almennyttige boligforeninger.

Som i den øvrige del af forretningen har vi fokus på større projekter, hvor potentialet især er stort inden for modernisering af boliger og konvertering af erhvervsarealer til boliger. Virksomhedens kompetencer inden for byggestyring og brug af underleverandører kombineret med målrettede kompetencer inden for renovering skal i de kommende år gøre CASA til en endnu stærkere spiller inden for bygningsrenovering.

"I CASA har jeg mødt en helt unik kunde- og løsningsorienteret organisation. Både i det store, når det handler om at generere projektidéer, være innovativ og dygtig til at få hele puslespillet til at gå op. Og i det små, når medarbejderne står i den konkrete byggeopgave på pladsen og møder udfordringerne med en rolig, pragmatisk holdning til tingene. Jeg har mødt en virksomhed, som får tingene gjort og dybest set har en solid viden om, hvad der virker i praksis. Det giver gode løsninger og god økonomi for alle parter."



Eivind Kolding,
Formand for CASAs bestyrelse siden maj 2016



CASA KERNEVÆRDIER

- Synlighed
- Tillid
- Ordentlighed
- Respekt

UDGØR GRUNDLAGET
FOR **STOR** KØBMANDSKAB

"Vores strategi bygger videre på de styrker, der har bragt os til, hvor vi er i dag. Med den har vi tydeliggjort vores ambition om at fortsætte væksten af forretningen og om at have de mest tilfredse medarbejdere og kunder i branchen. Det er høje mål, der giver os noget at stå op for om morgenen. Det har vi det godt med."

Michael Mortensen,
Adm. direktør og stifter af CASA.



HOVED- OG NØGLETAL

MIO. KR.	2017	2016	2015	2014	2013
RESULTATOPGØRELSE					
Nettoomsætning	1.588	1.391	1.098	872	461
Bruttofortjeneste	210	133	126	84	49
Driftsresultat før afskrivninger (EBITDA)	99	54	66	44	30
Driftsresultat (EBIT)	97	53	65	44	30
Finansielle poster	5	28	21	8	1
Resultat før skat	103	81	87	52	31
Årets resultat	94	63	68	40	23
BALANCE					
Balancesum	834	996	500	385	209
Investering i materielle anlægsaktiver	-2	-1	-3	-2	0
Egenkapital	341	406	98	60	38
Nettorentebærende gæld	-201	-82	77	-13	16
PENGESTRØMME FRA:					
- driftsaktivitet	278	116	13	76	18
- investeringsaktivitet	47	47	-73	-28	0
- finansieringsaktivitet	-206	-3	-30	-18	-10
MEDARBEJDERFORHOLD					
Antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	126	94	71	46	24
NØGLETAL					
Bruttomargin	13,2%	9,6%	11,5%	9,6%	10,6%
EBITDA margin	6,2%	3,9%	6,0%	5,0%	6,5%
Soliditetsgrad	40,9%	40,8%	19,6%	15,6%	18,2%
Forrentning af egenkapital	25,2%	25,0%	86,1%	81,6%	73,0%

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

DEFINITION AF HOVED-OG NØGLETAL

EBITDA

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

Nettorentebærende gæld

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

Bruttomargin

Bruttofortjenesten divideret med nettoomsætningen

EBITDA margin

Driftsresultat før afskrivninger, renter og skat inklusiv indtægter af kapitalandele i joint ventures divideret med nettoomsætningen

EBIT margin

Driftsresultat før renter og skat inklusiv kapitalandele i joint ventures divideret med nettoomsætningen

Soliditetsgrad

Egenkapital divideret med den totale balancesum

Forrentning af egenkapital

Årets resultat divideret med den gennemsnitlige egenkapital

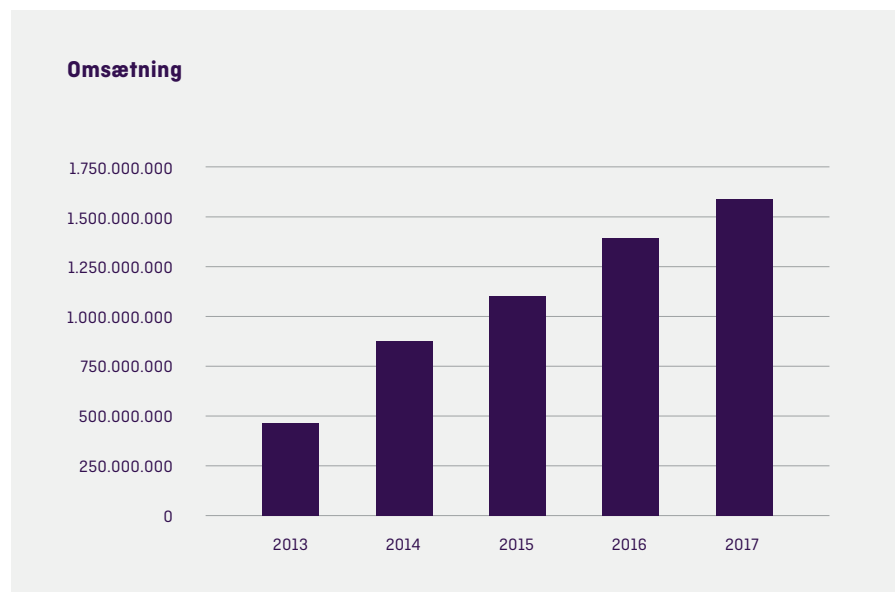


FINANSIEL BERETNING

CASA leverede i 2017 en fremgang i bruttoresultatet på 57,9% til 210 mio. kr. og opnåede dermed virksomhedens hidtil højeste bruttoresultat. Bruttoresultatet er skabt af rekordhøj omsætning indenfor både entreprise- og udviklingsprojekter. Det blev samtidig til det hidtil bedste resultat før skat på 102,5 mio. kr. – en fremgang på 26,4% i forhold til sidste års resultat. Både den underliggende vækst i CASAs forretningsomfang og årets resultat anses som værende meget tilfredsstillende.

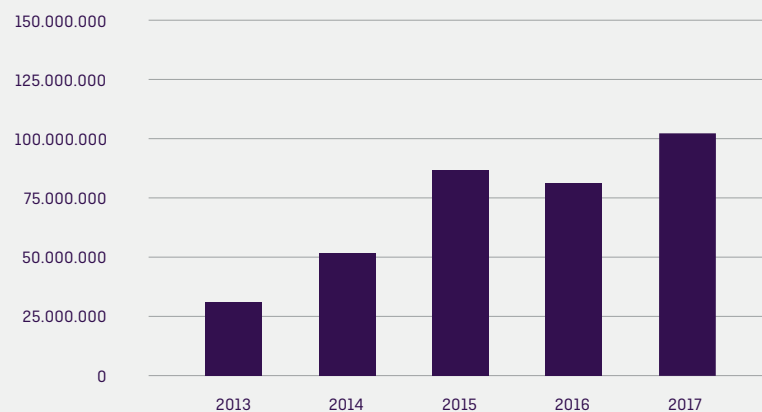
Resultatopgørelse

Den samlede omsætning (inkl. indtægter fra udviklingsprojekter i joint ventures) blev 1.651 mio. kr., hvilket er 260 mio. kr. højere end året før. CASA gik ind i 2017 med en rekordstor ordrebog, der sammen med en stærk pipeline (som det lykkedes at få konverteret til endelige projekter) sikrede den høje omsætningsvækst. Dette til trods for, at det generelt høje aktivitetsniveau i branchen førte til udskydelse af opstarten af flere projekter navnlig som følge af længere sagsbehandlingstid på lokalplaner og byggetilladelser.



For 2017 udgjorde resultatet af den primære drift (EBIT) 97,3 mio. kr. mod 53,3 mio. kr. i 2016. Den højere driftsindtjening skyldes en underliggende generelt god projekt performance kombineret med en større indtjening fra udviklingsprojekter end tidligere. Samlet set har den gode udvikling mere end opvejet negative resultatpåvirkninger fra nedskrivninger på enkelte projekter, udskydelse af (allerede bemandede) projekter samt etablering af centrale koncernfunktioner, som er oprettet med henblik på at sikre fundamentet for fremtidig vækst.

CASAs samlede evne til generere likviditet var også med 278,4 mio. kr. den historisk højeste, drevet både af den underliggende gode drift samt optimering af virksomhedens arbejdskapital.

Resultat før skat

De finansielle poster udgjorde en nettoindtægt på 5,2 mio. kr. mod 27,8 mio. kr. i 2016.

Skat af årets resultat udgjorde 8,8 mio. kr. mod 17,9 mio. kr. året før. Den lavere skatteprocent i 2017 sammenlignet med 2016 skyldes, at CASA i 2017 havde en andel ikke skattepligtige indtægter, herunder fra joint ventures.

Balance og egenkapital

CASAs samlede balance blev i løbet af året reduceret og udgjorde ultimo året således 834 mio. kr., hvilket var 163 mio. kr. lavere end året før. Denne nedgang i balancen skyldes primært en reduktion på 264 mio. kr. af tilgodehavender fra igangværende arbejder som følge af afleveringen af tre store projektfinsierings-sager. En stigning i likvide beholdninger på 118,7 mio. kr. trækker i modsat retning. De samlede likvide beholdninger udgjorde ved årets afslutning 201 mio. kr.

CASA A/S og dets umiddelbare moderselskab CC Oscar Holding II A/S blev i 2017 fusioneret med CASA A/S som det fortsættende selskab. I den forbindelse overtog CASA A/S goodwillposten på 299,7 mio. kr., som hidrører fra CataCaps køb af 60% af aktiekapitalen i CASA A/S.

Egenkapitalen ultimo året udgjorde 340,9 mio. kr. mod 405,5 mio. kr. året før. Den lavere egenkapital skyldes en ekstraordinær udbyttebetaling i året på 158,3 mio. kr. Soliditeten ligger fortsat på et meget højt niveau og steg i 2017 til 40,9%.

Forventninger til 2018

CASA går ind i 2018 med en rekordstor ordrebeholdning på 2,9 mia. kr., hvoraf næsten halvdelen forventes udført i 2018. På den baggrund og som følge af en særdeles stærk pipeline forventer CASA igen i 2018 en pæn vækst i omsætningen. Det forventes ligeledes, at driftsindtjeningen i 2018 vil ligge over det realiserede i 2017.



RISIKOSTYRING

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

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

På operationelt niveau har vi en aktiv tilgang til risikostyring, der sikrer, at vi har identificeret og prioriteret vores vigtigste risici og håndteret dem på korrekt niveau i vores organisation.

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

Forankring

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

	BESKRIVELSE AF RISIKOFAKTOR	FOREBYGGENDE FORANSTALTNINGER
Makroøkonomisk udvikling	Bygge- og anlægsbranchen, både business-to-business og (indirekte) business-to-consumer er vores industri. Hele vores omsætning genereres i Danmark, og vi er således primært eksponeret mod den danske makroøkonomi. En økonomisk recession vil medføre faldende forretningsomfang og direkte påvirke vores aktivitetsniveau og dermed også vores finansielle resultat. Vores kunder er primært institutionelle investorer og private developers, hvis investeringsbehov og -kapacitet er afhængig af de økonomiske konjunkturer, herunder renteniveau, hvilket kan påvirke CASAs salgsmuligheder og indtjening.	En central del af vores forretningsmodel er et konstant fokus på proces- og omkostningsoptimering. Det, kombineret med en altid tæt overvågning af markedet, marginer, lønudvikling og finansielle resultater samt en konservativ finansiell struktur, medfører at vi hurtigt kan reagere på ændringer heri. Vores forretningsmodel er desuden baseret på en høj grad af outsourcing, hvilket sikrer en betydelig skalérbarhed både i op- og nedadgående markeder. Endelig betyder vores fokus på egenudvikling af byggeprojekter, at vi også i svagere konjunkturer er mindre eksponeret mod det prispres, som en faldende efterspørgsel kan medføre særligt i licitationsmarkedet.
IT systemer	Driftsforstyrrelser, funktionalitets- og implementeringsfejl kan få væsentlig indflydelse på vores drift og kontrollen med vores forretning. IT-forstyrrelser eller IT-nedbrud kan være forårsaget af såvel interne som eksterne begivenheder, herunder hackerangreb, udfordringer hos IT-leverandør, internetnedbrud etc.	Vores IT-afdeling er ansvarlig for håndtering af IT-risici. I samarbejde med resten af organisationen implementerer IT-afdelingen ensartede systemer, standarder og kontroller, udvidelser og opgradering af eksisterende systemer, rapportering på operationel status og sikkerhedsrisici, etc. Vi har yderligere blandt andet for sikret os mod netbankskriminalitet.



Afdækning af totalentrepriser

BESKRIVELSE AF RISIKOFAKTOR

For så vidt angår de dele af vores totalentrepriser, der ikke er afdækket med endelige leverandøraftaler på tidspunktet for indgåelse af totalentreprisekontrakt, er CASA i perioden frem til endelig kontraktsafdækning eksponeret mod prisstigninger og flaskehalse hos vores leverandører. Efter indgåelse af underleverandørkontrakter vil der være en konkursrisiko hos leverandøren.

FOREBYGGENDE FORANSTALTNINGER

Vores kontraktpolitik sikrer, at vi inden endelig indgåelse af totalentreprisekontrakt har bindende tilbud på alle de væsentligste underentrepriser. Graden af afdækning kontrolleres af vores kontraktsudvalg. Det sikres således forud for indgåelse af totalentreprisekontrakter, at de væsentligste elementer af totalentreprisen er afdækket.

Vi stiller krav om arbejdsgaranti fra underleverandører og afdækker dermed mod konkursrisiko.

Medarbejdere – fastholdelse og tiltrækning

Vores medarbejdere er et helt centralt aktiv for CASA. Vores forretning er afhængig af højt kvalificerede leder- og medarbejder-teams med stærke tekniske og operationelle kvalifikationer.

Fastholdelse og tiltrækning er specielt vigtig i den nuværende højkonjunktur i bygge- og anlægsbranchen. Formår vi ikke at fastholde kernemedarbejdere og tiltrække nye talenter, vil det have en effekt på vores evne til at skabe stærke finansielle resultater.

For at fastholde og tiltrække gode medarbejdere, vil vi gøre CASA til det mest attraktive sted at arbejde i vores industri.

Det gør vi gennem en stærkt forankret kultur og værdisæt, hvor empowerment og muligheden for at have indflydelse på sin dagligdag er centralt.

For at tiltrække og fastholde talenter og kompetencer i virksomheden, er der i CASA implementeret et medarbejderaktieprogram, der omfatter samtlige medarbejdere. Derudover fastsættes ledelsens og øvrige medarbejders vederlag under hensyntagen til opgaver, værdiskabelse og forhold i sammenlignelige virksomheder.

Compliance

Ændringer i lovgivning og regulering fra myndigheder og organisationer er stigende. Det gælder skat, moms, konkurrencemyndigheder, arbejdsmiljølovgivning, persondata-beskyttelse, etc. Der er et øget behov for risikostyring for at overvåge og overholde disse.

Vores interne processer og IT-systemer er designet til at sikre compliance med lovgivningen og vores egen code-of-conduct.

Compliance er et kernefokusområde for os.

BESKRIVELSE AF RISIKOFAKTOR**FOREBYGGENDE FORANSTALTNINGER****Finansielle forhold**

CASA har ingen rentebærende gæld på balancedagen, men derimod bankindestående (likvider) på 201 mio. kr. Virksomhedens likviditet og trækningsfaciliteter vurderes at have et konservativt niveau i forhold til balancesummen (kapitalforhold), koncernens finansieringsstruktur samt de løbende likviditetsforskydninger, der er en del af vores sædvanlige drift. CASA vurderes således at have det nødvendige likviditetsmæssige beredskab til at sikre grundlaget for et fremadrettet højt aktivitetsniveau.

Enkelte af vores kontraktforhold indebærer, at vi stiller finansiering til rådighed for vores kunder, ligesom vi ønsker muligheden for at kunne tage et medejerskab til visse projekter. Dermed er visse dele af vores forretning afhængig af, at vi kan tilvejebringe den nødvendige finansiering på konkurrencedygtige vilkår.

Bestyrelsen og direktionen vurderer løbende, hvorvidt kapitalforholdene understøtter opnåelsen af de overordnede mål og langsigtet økonomisk vækst. Vi har en konservativ finansieringsstrategi, hvor vi primært finansieres af vores egen kapital med en relativt høj solvens – i 2017 på mere end 42 % – samt af trækningsfaciliteter, leverandørkreditter mv.

Vi foretager løbende styring, overvågning og afdækning af finansielle risici primært i form af rente-, kredit-, finansierings- og likviditetsrisici.

CASAs finansielle partnere informeres løbende om udviklingen i virksomhedens drift for at sikre betryggende og effektiv risikostyring.



ANSVARLIGT EJERSKAB OG GOD SELSKABSLEDELSE

I CASA baserer vi vores selskabsledelse på ansvarlighed, gennemsigtighed, sunde beslutningsprocesser og kontroller til værdiskabelse for alle vores interessenter.

Bestyrelsen og direktionen overvåger konstant virksomhedens ledelsesstruktur og kontrolsystemer for at sikre, at de er betryggende og effektive. Ledelsesopgaverne er baseret på selskabsloven, årsregnskabsloven, selskabets vedtægter samt bestyrelsens og direktionens forretningsorden.

DVCA's retningslinier

CASA er delvist ejet af kapitalfonden CataCap og følger derfor brancheforeningen DVCA's retningslinjer for ansvarligt ejerskab og god selskabsledelse, der blev offentliggjort første gang i 2008 og senest opdateret i 2015 (se DVCAs hjemmeside www.dvca.dk for yderligere information om DVCAs anbefalinger). Bestyrelsen og direktionen har på denne baggrund etableret interne procedurer, som løbende vurderes, videreudvikles og opdateres for at sikre aktiv, sikker og værdiskabende ledelse.

I betragtning af virksomhedens og bestyrelsens størrelse har bestyrelsen besluttet i fællesskab at varetage de opgaver, der henhører under revisionsudvalget. Henset til virksomhedens størrelse og karakteren af virksomhedens kontrakter og kontraktsparter har bestyrelsen besluttet ikke på nuværende tidspunkt at etablere en egentlig whistleblowerordning. I stedet har CASA i 2017 udarbejdet en code-of-conduct, der sammen med medarbejderorientering og -uddannelse skal sikre fortsat compliance med konkurrence- og antikorrupsionslovgivning.

Bestyrelsen har specifikt, henset til karakteren af CASAs virksomhed og de kontrakter, vi indgår, nedsat et kontraktsudvalg, der har til formål at risikovurdere og godkende virksomhedens entreprisekontrakter af en vis størrelse og kompleksitet.

Bestyrelsens og direktionens rolle

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

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



BESTYRELSEN I CASA A/S

NAVN	ANSVAR	MEDLEM SIDEN	INDSTILLET AF	ØVRIGE LEDELSES-ERHVERV
Eivind Kolding	Formand	2016	CataCap	Se side 108
Vilhelm Eigil Hahn-Petersen	Næstformand og medlem af kontraktsudvalg	2016	CataCap	Se side 104
Peter Ryttergaard	Medlem	2016	CataCap	Se side 106
Michael Antitsch Mortensen	Medlem	2005	CASA Management Holding A/S	Se side 109
Søren Ulslev	Medlem og medlem af kontraktsudvalg	2016	CataCap	Se side 108

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

DIREKTIONEN I CASA A/S

NAVN	ANSVAR	MEDLEM SIDEN
Michael Antitsch Mortensen	Adm. direktør	2016
Peter Kjeldgaard Rosengreen	Produktionsdirektør	2005
Kim Balle	Økonomidirektør	2017

Direktionens samlede effektive ejerandel af CASA A/S udgjorde på balancedagen 28,69%.



STARK LOGISTIKCENTER, 8220 BRABRAND



CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY



Michael Storgaard,
Advokat og direktør
for forretningsudvikling

“Vi løser eventuelle udfordringer i dagligdagen. Hvis det alligevel spidser til, har vi en tæt, løsningsorienteret dialog med vores kunder, som aldrig ender i en rets- eller voldgiftssag – og vi løber aldrig af pladsen. Det er en del af vores DNA”

CASA driver forretning baseret på enkle og klare principper for god forretningsetik. Vi er ærlige, åbne, respektfulde og ordentlige i samarbejdet med vores kunder og samarbejdspartnere. Vi gør os umage og leverer byggerier af høj kvalitet, til tiden og som aftalt. Vi tænker bæredygtighed ind i alle projektets faser og tager ansvar for miljø og arbejdsmiljø.

Fokus på medarbejderne

Et sundt og sikkert arbejdsmiljø

Både inden for CASAs egne fire vægge og på byggepladser landet over har vi direkte eller indirekte ansvar for hundredvis af medarbejderes sikkerhed, sundhed og arbejdsmiljø. CASA varetager altid på vegne af bygherren koordineringsarbejdet i forbindelse med sikkerhed og arbejdsmiljø på det enkelte projekt. Derfor kræver vi, at alle vores underentreprenører:

- Deltager aktivt i samarbejdet om sikkerhed og arbejdsmiljø
- Planlægger og instruerer egne medarbejdere, så arbejdet udføres arbejdsmiljømæssigt fuldt forsvarligt
- Overholder alle aftaler og følger gældende retningslinjer for pladsen

For at samle og fokusere vores indsats på området har vi i 2017 ansat en kvalitets-, arbejdsmiljø- og miljøchef, der er vores garant for, at alt arbejde udføres arbejdsmiljømæssigt forsvarligt, og at arbejdsulykker og -skader forebygges i alle projektets faser.



^ CASA VARETAGER KOORDINERING OG PLANLÆGNING I FORHOLD TIL SIKKERHED OG ARBEJDSMILJØ



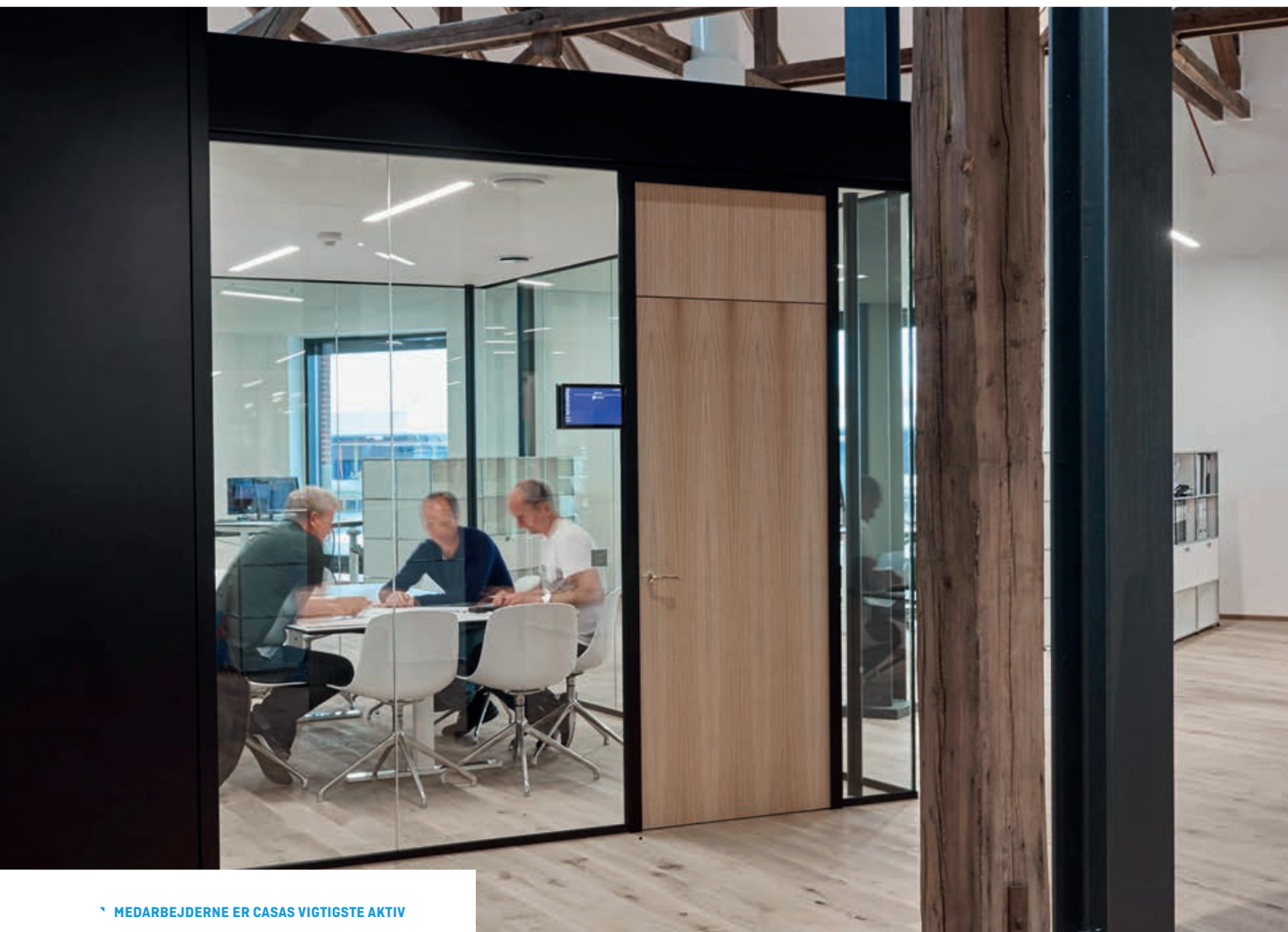
25%

Øget antal af
medarbejdere i 2017

Flere og dygtigere medarbejdere

Medarbejderne er CASAs vigtigste aktiv og hele grundlaget for vores forretning og succes. I CASA tror vi på, at høj medarbejdertilfredshed er den vigtigste forudsætning for høj kundetilfredshed. Derudover er glade og tilfredse medarbejdere et værdigt mål i sig selv – og vil hos os altid være det. Vores målsætning er derfor at have branchens højeste medarbejdertilfredshed. I 2017 øgede vi antallet af medarbejdere med næsten 25 % for at følge med væksten i vores forretning og de strategiske ambitioner udtrykt i Strategi 2020.

Kompetenceudvikling fylder meget i CASA, og vi tager medansvar for at uddanne morgendagens aktører i byggebranchen. Vores mål er, at vi skal have praktikanter tilknyttet alle de byggepladser, hvor det ressourcemæssigt er muligt. I 2017 havde vi 11 bygningskonstruktør- og ingeniørstuderende i gode og kompetenceudviklende praktikforløb.



↑ MEDARBEJDERNE ER CASAS VIGTIGSTE AKTIV

I CASA har vi ligeledes fokus på at hjælpe mennesker ind på arbejdsmarkedet gennem for eksempel jobprøvning. Dette gælder både 'ikke-arbejdsmarkedssparate' på deltid og 'arbejdssparate' på fuldtid. På renoveringsprojektet Houlkærvænget i Viborg har vi eksempelvis indgået en hensigtserklæring med kommunen om at tage medarbejdere i jobprøvning. Efter et jobprøvningsforløb fastansatte vi en pladsmand med murerbaggrund som en del af byggepladsteamet.

I 2017 blev CASA nomineret til Årets KEA-praktik for både at give stort ansvar og udvikle praktikanternes kompetencer. Alexander Dreier Jensen sagde blandt andet om praktikforløbet hos CASA:



"De tog imod mig som kollega og ikke som praktikant. Jeg fik hurtigt meget ansvar, og jeg har haft mine egne entrepriser."

Alexander Dreier Jensen,
Praktikant / Byggeleder



20%

af bestyrelsen skal i 2020
udgøres af kvinder

Ligestilling

CASA driver virksomhed i en mandsdomineret branche, hvilket afspejles i et begrænset antal kvindelige medarbejdere på alle niveauer. Vi er dog overbeviste om, at diversitet blandt ledelse og medarbejdere, herunder i form af en mere ligelig kønsfordeling, er en klar styrke, der vil føre til konkurrencemæssige fordele. Vi har derfor opstillet måltal for kvinder i bestyrelsen, idet andelen af kvinder i bestyrelsen således skal udgøre mindst 20 % i 2020. Da der i indeværende år ikke har været udskiftning eller udvidelse af bestyrelsen, består denne fortsat udelukkende af mænd. For øvrige ledelsesslag søger vi at øge både antallet og andelen af kvinder via en ligestillingspolitik, der giver kvinder samme muligheder som mænd for at udnytte deres kompetencer og opnå ledelsesansvar, herunder ved lige adgang til deltagelse i CASAs leder- og efteruddannelsesprogram. Vi er tilfredse med, at både antallet og andelen af kvinder i de øvrige ledelsesslag i 2017 er forøget ved ansættelse af kvindelige stabs- og projektchefer. To ud af ni afdelingsledere og to ud af 19 projektchefer er kvinder.

Menneskerettigheder og antikorruption

Vi opfatter det som helt åbenbart, at vores aktiviteter skal udøves med respekt for og i overensstemmelse med grundlæggende menneskerettigheder, og at vi i enhver henseende tager afstand fra korruption og bestikkelse.

Vi stiller derfor krav til vores leverandører om, at deres medarbejdere (som vores egne) har løn- og arbejdsvilkår, som følger dansk overenskomst for det pågældende område, eller som svarer til sådanne overenskomstvilkår. Derudover indskærper vi vore leverandørers ansvar for indberetning af løn og indeholdelse af A-skat m.v. for deres medarbejdere, og vi forbeholder os ret til at se dokumentation herfor.

Muligvis som følge af at CASA udelukkende har aktiviteter i Danmark og historisk så godt som udelukkende har anvendt danske leverandører, har vi på intet tidspunkt oplevet tilfælde af (risiko for) brud på menneskerettigheder i forbindelse med udøvelsen af vores virksomhed. Vi har derfor på nuværende tidspunkt ikke (udover ovennævnte om løn- og arbejdsvilkår) fundet det nødvendigt med en formaliseret politik på menneskerettighedsområdet. Behovet herfor vil dog løbende blive vurderet.

Vi har i CASA heller ikke på noget tidspunkt oplevet brud på konkurrence- og antikorrupsionslovgivningen i driften af vores forretning. For at videreføre og yderligere sikre denne gode praksis introducerede vi i 2017 en ny code-of-conduct, der sammen med medarbejderorientering og -uddannelse skal sikre fortsat compliance på disse områder i takt med virksomhedens vækst.



📍 RETTEN I SVENDBORG, 5700 SVENDBORG



Fokus på miljø, klima og ressourcer



▼ I BYGGEBRANCHEN ER POTENTIALET FOR AT GØRE EN FORSKEL PÅ MILJØMRÅDET STORT

I CASA ønsker vi at tage ansvar for miljø, klima og ressourceanvendelse i vores egen forretning og på de byggeprojekter, vi er en del af. Potentialet for at gøre en forskel er enormt gennem hele byggeriets livscyklus – fra valg og indkøb af materialer og energiforbrug i løbet af opførelsen til drift og vedligehold og endelig sortering, bortskaffelse og genanvendelse af materialer.

14%

af CASAs omsætning i 2017
stammer fra certificeret byggeri

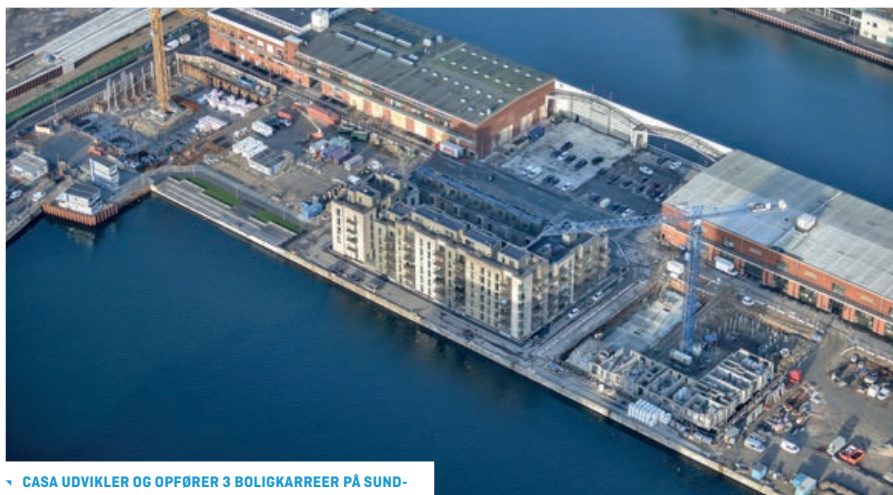
I byggefasen overholder vi alle gældende retningslinjer og krav om beskyttelse af vand, luft, jord samt krav til håndtering af både almindeligt og farligt affald. CASAs færdige byggerier opfylder alle gældende energikrav og medvirker dermed til at reducere energiforbruget i den samlede danske bygningsmasse.

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

I tæt samarbejde med kunderne udforsker vi muligheden for at øge andelen af byggerier, der er certificeret efter DGNB, BREEAM eller LEED. I 2017 udgjorde certificeret byggeri ca. 14 % af virksomhedens omsætning og andelen forventes løbende at blive øget i de kommende år.

Eksempler på certificerede byggerier:

- Sundmolen i Københavns Nordhavn skal være Københavns nye bæredygtige bydel. Området er DGNB-guldcertificeret på bydelsniveau, og CASAs byggerier på Sundmolen bliver ligeledes Guld-certificeret efter samme standard.
- I starten af 2018 går vi i jorden med byggeriet af et kollegie i Odense med PFA som bygherre. Også dette byggeri skal Guld-certificeres i henhold til DGNB, hvilket som følge af projektets mange små boligenheder har krævet helt særlige tiltag, der blandt andet skal sikre 100% samspil mellem alle byggeriets tekniske installationer for en optimal drift.



▾ CASA UDVIKLER OG OPFØRER 3 BOLIGKARREER PÅ SUND-MOLEN, 2150 NORDHAVN

I boligbyggeriet Sundmolehusene, som blev afleveret til køberne i november 2017, deltog CASA i forskningsprojektet EnergyLab Nordhavn. I flere opgange i byggeriet blev der således installeret avanceret måleudstyr, hvorfra der indsamles data fra de enkelte boliger til brug i fremtidens bæredygtige energiløsninger.



Fokus på lokal samfundsudvikling

I CASA ønsker vi at bidrage til udviklingen i de lokalsamfund, vi er en del af. Vi investerer derfor både tidsmæssige og økonomiske ressourcer i at skabe aktivitet, vækst og arbejdspladser i vores lokalområde.

CASA er aktivt involveret i driften af VENTURE CITY HORSENS, der har til formål at stimulere iværksætermiljøet til gavn for byens vækst, dynamik og udvikling.

Endvidere tager vi aktivt del i sports- og kulturliv i Horsens, blandt andet gennem stadionsponsorat for CASA Arena og som medstifter og aktionær i sponsorklubben Horsens & Friends, der arrangerer events og kulturbegivenheder i Horsens Kommune.

CASA var desuden blandt sponsorerne for Kulturhovedstad Aarhus 2017.



CASA har udviklet det bynære havneområde 'Havnetrekanten' i Horsens. Vores eget nye hovedsæde kobler et moderne domicilbyggeri med det historiske Stykgodspakhus, som vi har totalrenoveret. Samtidig er kajkanten rundt om Havnetrekanten blevet renoveret af Horsens Kommune, så borgerne kan komme helt tæt på vandet og lystsejlerne kan lægge til inde i byen.



📍 CASA HOVEDKONTOR I HORSENS



02



UDVALGTE BEGIVENHEDER I 2017



GOD VÆKST I ERHVERVSBYGGERIET



RAMBØLLS DOMICIL I ESBJERG ER FREMTIDSSIKRET MED ATRIUM OG GANGBROER DER FORBINDER ETAGER OG FLØJE



Peter Rosengreen,
Direktør

CASA A/S blev stiftet i 2005 – dengang med størst fokus på erhvervs- og logistikbyggeri. Meget har ændret sig siden, men Peter Rosengreen står stadig i spidsen for CASAs byggeopgaver. Med sin store erfaring leder Peter teamet af projektchefer samt projekt- og byggeledere på de mange byggepladser rundt omkring i landet.

21%

AF OMSÆTNINGEN I 2017 KOM FRA
ERHVERVSBYGGERI

Efter en periode med forholdsvis lav aktivitet inden for erhvervsbyggeri i Danmark, kom væksten for alvor i gang i 2017. For CASA bød året på både nye projekter, fortsættelse af flere igangværende projekter og aflevering af enkelte markante byggerier inden for blandt andet butikcentre, kontordomiciler, industribygninger samt parkeringshuse.

I 2017, udgjorde erhvervsbyggeri 21 % af CASAs omsætning med hovedvægten på projekter i Vestdanmark for kunder som eksempelvis PFA, DT Group og Exxiti59. Væksten inden for erhvervsbyggeri ventes at fortsætte ind i 2018, og flere interessante projekter er under udvikling med kunder, der ønsker skræddersyede projekter af højeste kvalitet til tiden og til den aftalte pris.





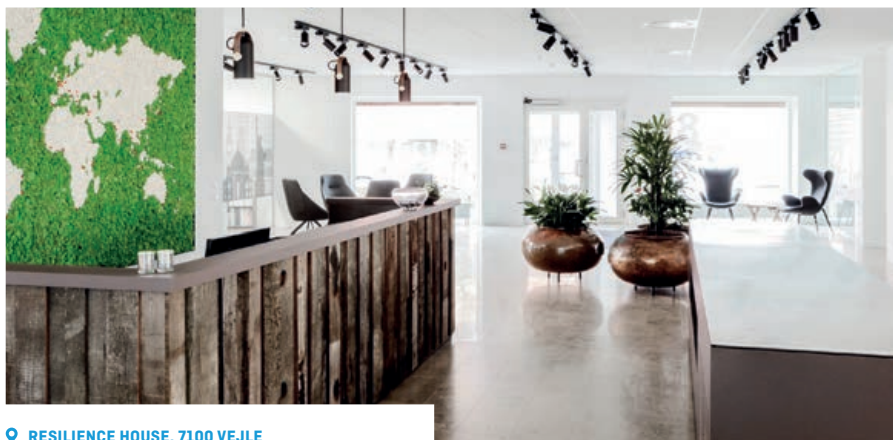
📍 JP/POLITIKENS HUS, 8000 AARHUS

JyllandsPosten får nyt hovedsæde i Aarhus

De 400 ansatte på JyllandsPostens hovedsæde i Aarhus kan se frem til at flytte ind i et topmoderne 5-etagers mediehus på havnen i Aarhus. Byggeriet igangsættes i 2018. Bygningen, der er formgivet af Henning Larsen Architects, er udviklet i et tæt samarbejde mellem JP/Politikens Hus som bygherre og CASA som projektudvikler og entreprenør.

150

Forsknings- og vidensarbejdspladser inden for fremtidens grønne energiløsninger etableret i Resilience House



📍 RESILIENCE HOUSE, 7100 VEJLE

Fuld fart frem i Vejle

Transportcentret Exxit 59 på E45 ved Vejle har gennem de seneste år udviklet sig til et knudepunkt for transport og logistik i Trekantsområdet. CASA har været med hele vejen med udvikling og byggeri af flere domiciler, faciliteter til lager og logistik, boksbutikker, restauranter og diverse andre erhvervsbyggerier.

Lidt sydligere, men stadig tæt på E45 og Vejle, har CASA opført Resilience House, der på 2.600 m² rummer 150 forsknings- og vidensarbejdspladser inden for fremtidens grønne energiløsninger. Huset rummer endvidere et innovations- og uddannelsescenter til demonstration og kommercialisering af fremtidens robuste byløsninger med fokus på energi, klima, vand og data.

500

Medarbejdere fra Rambøll får ny arbejdsplads i Esbjerg



📍 6700 ESBJERG

Rambøll tager nyt Esbjerg-domicil i brug

Med en central beliggenhed med udsigt over by og havn, har Rambøll fået et fremtidssikret hus med moderne faciliteter, der skaber rammerne om et sundt og kreativt arbejdsmiljø for op til 500 medarbejdere. Rambølls domicil i Esbjerg er udviklet og opført af CASA med PFA Ejendomme som investor.



📍 STARK LOGISTIKCENTER, 8220 BRABRAND

Nu ruller lastbilerne ud fra Starks nye logistikcenter i Aarhus

Starks nye logistikcenter i Aarhus, der blev indviet i 2017, leverer byggevarer direkte ud på byggepladserne. Med en placering tæt på E45 ved Årslev uden for Aarhus kan centret levere inden for ganske få timer til de fleste adresser i Vestdanmark. CASA har opført centret i totalentreprise i tæt samarbejde med bygherren DT Group.



FULD FART PÅ BOLIGBYGGERIET I 2017



CPH PORTHOUSE ER EN NY BOLIGKARRÉ PÅ
SUNDMOLEN I KØBENHAVNS NORDHAVN



Henrik Olsen Bang,
Projektchef

I de sidste mange måneder har Strandholmen på Amager været fast arbejdsplads for Henrik Olsen Bang og hans team. Set oppefra er byggeriets seks bygninger placeret på området som seks forskellige fugle, der har slået sig ned på grunden. I 2017 flyttede lejlighedskøbere ind i de første 40 lejligheder på Strandholmen. De får i løbet af 2018-19 følgeskab af ejere og lejere i yderligere ca. 300 boliger med gode fællesarealer og en underjordisk parkeringskælder.

66%

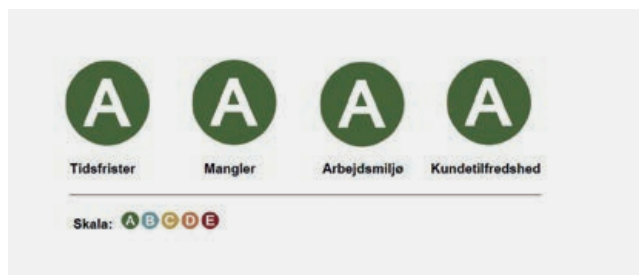
AF OMSÆTNINGEN I 2017 KOM
FRA BOLIGBYGGERI

Behovet for nye, tidssvarende boliger i de store byområder stiger stadig og har ført til stor travlhed på CASAs kontorer og byggepladser over hele Danmark. I 2017 udgjorde boligbyggeri 66 % af virksomhedens omsætning, hovedsageligt totalløsninger på gamle industrigrunde, der forvandles til nye, attraktive boligkvarterer i landets største byer.

CASAs rolle omfatter alt fra identifikation af byggegrund til design, myndighedsbehandling, opførelse og salg af boliger, som det for eksempel er tilfældet med Skudehavnen i Vejle, der er udviklet af CASA. Her vil der i perioden 2017-21 blive opført et mangfoldigt boligområde med både almene og private rækkehuse og lejligheder, som CASA vil stå for salget af.

Aktiviteten på boligbyggeri er størst i Hovedstadsregionen samt i og omkring Aarhus. Det høje aktivitetsniveau forventes at fortsætte ind i 2018, og CASAs projektudviklingsafdeling er involveret i flere nye og interessante muligheder.





CASA har opnået topkarakteren 'A' på årets statslige og almene byggesager. Evalueringen gennemføres af Byggeriets Evaluerings Center og karakteren 'A' står for 'Meget bedre end gennemsnittet'.

330

Ejer og -lejeboliger ved
Strandholmen på Amager

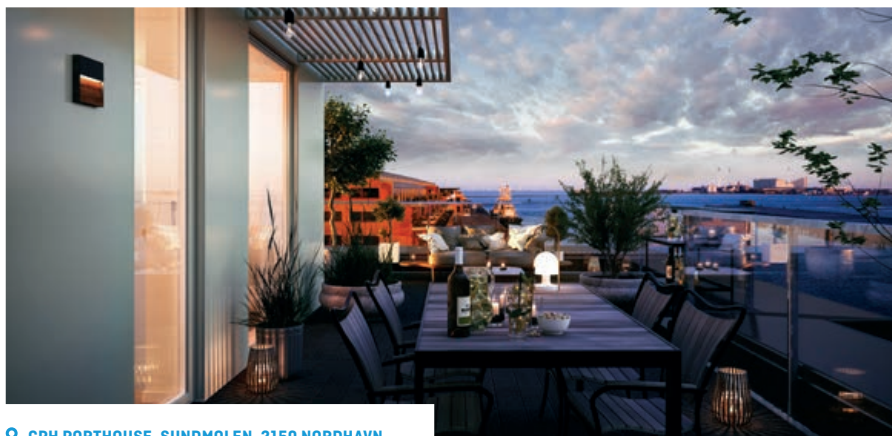


BYGNINGEN TERNEN PÅ STRANDHOLMEN, 2300 AMAGER

Nye boliger i Ørestad Syd

I 2017 blev der bygget på livet løs i Ørestad Syd, hvor CASA opfører 234 nye boliger, der skal være klar til indflytning i 2019. De nye boliger indgår i bydelens karré-kvarter, og boligerne indrettes fleksibelt, så de kan danne rammen om familielivet for både børnefamilier, singler og par i alle aldre. Boligerne opføres for TopDanmark.

86

Ejerlejligheder på Sundmolen
i Nordhavn

CPH PORTHOUSE, SUNDMOLEN, 2150 NORDHAVN

2150 Nordhavn tager form som attraktiv bydel

CASA medvirker i udviklingen af Københavns nye bæredygtige bydel i Nordhavn med tre markante byggerier på Sundmolen: Sundmolehusene (afleveret i 2017), CPH Porthouse, hvor byggeriet af 86 ejerlejligheder netop er igangsat, og Copenhagen Square som igangsættes primo 2018. Boligprojekterne er udviklet af CASA i samarbejde med CapMan Real Estate og tegnet af C.F. Møller. CASA står endvidere for salg af lejlighederne til boligkøberne.

367

Nye boliger i hjertet af
Aarhus midtby

BOLIG- OG BUTIKSOMRÅDET TRIANGLEN, 8000 AARHUS

CASA skaber helt nyt boligområde i Aarhus Midtby

Byggeriet af 367 nye lejligheder i det nye boligområde ved det tidligere godsbane-areal er godt i gang. Både familier og studerende kan se frem til at nyde godt af fælles grønne arealer, cafeer og dagligvarebutikker, som bliver en del af den nye bydel, der har fået navnet Triangelen. CASA har stået for udvikling, opførelse og salg af projektet i joint venture og tæt samarbejde med de hidtidige grundejere. I 2017 blev projektet solgt til en række investorer, heraf blev halvdelen solgt til det nordiske ejendomsselskab CapMan Real Estate. Bebyggelsen er tegnet af Arkitema.

FOKUS PÅ RENOVERING



RENOVERINGSAFDELINGEN HAR FÅET GODT FAT I BL.A.
DE ALMENE BOLIGSELSKABER



Brian Popp,
Leder CASAs afdeling
for renovering

CASAs renoveringsafdeling er udover rene renoveringsopgaver specialiseret i konvertering af erhvervslokaler til boliger.

13%

AF OMSÆTNINGEN I 2017 KOM
FRA RENOVERING

Renovering af private og almene boliger er et strategisk fokusområde i CASA. Renovering er tæt beslægtet med vores øvrige aktiviteter inden for bolig- og bydelsudvikling, og vores kompetencer inden for byggestyring giver os et godt udgangspunkt i et konkurrencepræget marked. Renovering udgjorde i 2017 ca. 13 % af CASAs omsætning.

Året har budt på nye, spændende projekter, hovedsageligt i Vestdanmark. Projekterne viser vejen frem inden for rene renoveringsopgaver og inden for byudviklingsprojekter, der kombinerer renovering og nybyggeri, som vi forventer, vil vokse i de kommende år.





✓ I SCANDINAVIAN CENTER, 8000 AARHUS ER KON-
TORMILJØER OMDANNET TIL UNGDOMSBOLIGER



📍 BOLIGOMRÅDET VALDEMARS HAVE, 8000 AARHUS

133

Nye boliger ved Scandinavian Center i Aarhus står klar i december 2017

Udvikling af Scandinavian Center og godsbanearealet til helt ny bydel i Aarhus C

I december 2017 stod 133 boliger klar til udlejning i Scandinavian Center, en kontorbygning fra starten af 90'erne, som CASA har konverteret til attraktive ungdomsboliger. Målsætningen var at skabe fremtidens kollegium med 2, 3 og 4-værelses ungdomsboliger alle med altan, centralt beliggende i Aarhus C. Projektet er gennemført i tæt samarbejde med centrets ejerkreds, der består af SEB Pension, Sampension, Danske Bank og ATP Ejendomme.

Ved siden af Scandinavian Center har CASA i 2017 udviklet et projekt, hvor der i de kommende år opføres 124 ejerlejligheder i byggeriet Valdemars Have. Byggeriet på den såkaldt 'glemte grund' indpasses i den eksisterende, tætte karrébebyggelse, og samtidig bliver der plads til en stor byhave, der vil fungere som et fælles, grønt frirum i kvarteret. Den snoede sti gennem bebyggelsen er offentlig og forbinder Godsbane-området, der er i fuld udvikling, med den mere etablerede del af Aarhus med gågade, Musikhuset, Rådhuset m.v.

504 boliger i Houkærvenget i Viborg bliver moderniseret

I 2018 afslutter CASA det store renoveringsprojekt af 20 blokke i tre etager på Houkærvenget i Viborg. Projektet, der har strakt sig over en treårig periode, omfatter renovering af ejendomme og lejligheder, ny kloakering og fornyelse af udearealer samt opførelse af et nyt fælles aktivitetshus. Alle vinduer i facaderne samt tagene er skiftet, og en del af lejlighederne har fået nye badeværelser og køkkener.



GEARET TIL OFFENTLIGE- PRIVATE PARTNERSKABER OG SAMARBEJDER



CASA HAR EN 7 MAND STÆRK UDVIKLINGSAFDELING

Rasmus Holbech og Kim Tuoimen er begge senior developers med ekspertise i blandt andet OPP/OPS projekter.



Rasmus Holbech,
Senior Developer



Kim Tuoimen,
Senior Developer

OPP og OPS projekter, hvor private og offentlige aktører går sammen om at finansiere, gennemføre og drive bygge- og anlægsprojekter vinder langsomt frem i Danmark. Indtil videre er projektformen primært anvendt inden for byggeri til politi og retsvæsen, uddannelse og idræt, sundhed og pleje samt parkeringshuse. I løbet af de sidste fire år har CASA budt på og vundet fem af denne type projekter.

I løbet af 2017 har CASA styrket sin projektudviklingsafdeling, der også specialiserer sig i OPP/OPS projekter. Afdelingen rummer alle de nødvendige kompetencer til at sammensætte et bæredygtigt projekt fra den første idé til drift og vedligehold, herunder projektudviklere, finansieringseksperter, teknikere og advokater. Endvidere har vi et dybt forankret netværk af partnere inden for arkitekter, ingeniører og driftsoperatører, der er med til at sikre kvalitet og totaløkonomi gennem hele projektets levetid.

OPP/OPS projekter fortsætter med at være et strategisk fokusområde for CASA i takt med at antallet af OPP/OPS bygge- og anlægsopgaver forventes at stige i de kommende år.





OPS P-ANLÆG, LANGE LANDS PLADS, 2000
FREDERIKSBERG

200

**P-pladser i parkeringskælder
på Frederiksberg**

Offentlig-Privat samarbejdsaftale med Frederiksberg Kommune

Også i Hovedstadsregionen deltager CASA i OPP/OPS projekter – aktuelt i forbindelse med opførelse og drift af en ny parkeringskælder på Langelands Plads på Frederiksberg med 200 pladser, hvor Apcoa vil varetage bygningsdrift og vedligehold i driftsperioden på 25 år. Kommunen står for finansieringen i både anlægs- og driftsfasen.

Aftalen indeholder option på yderligere to parkeringsområder med henholdsvis 200 og 400 pladser. Fælles for projekterne er en helhedsorienteret tankegang i og omkring parkeringsarealerne, så trafikken flyder let og det er nemt at finde vej. Endvidere er der lagt vægt på en arkitektonisk udformning, der passer naturligt ind i områdets bebyggelse. Fundamentet er anlagt med slidsevægge for at beskytte de smukke Københavner-karréer rundt om parkeringshuset.

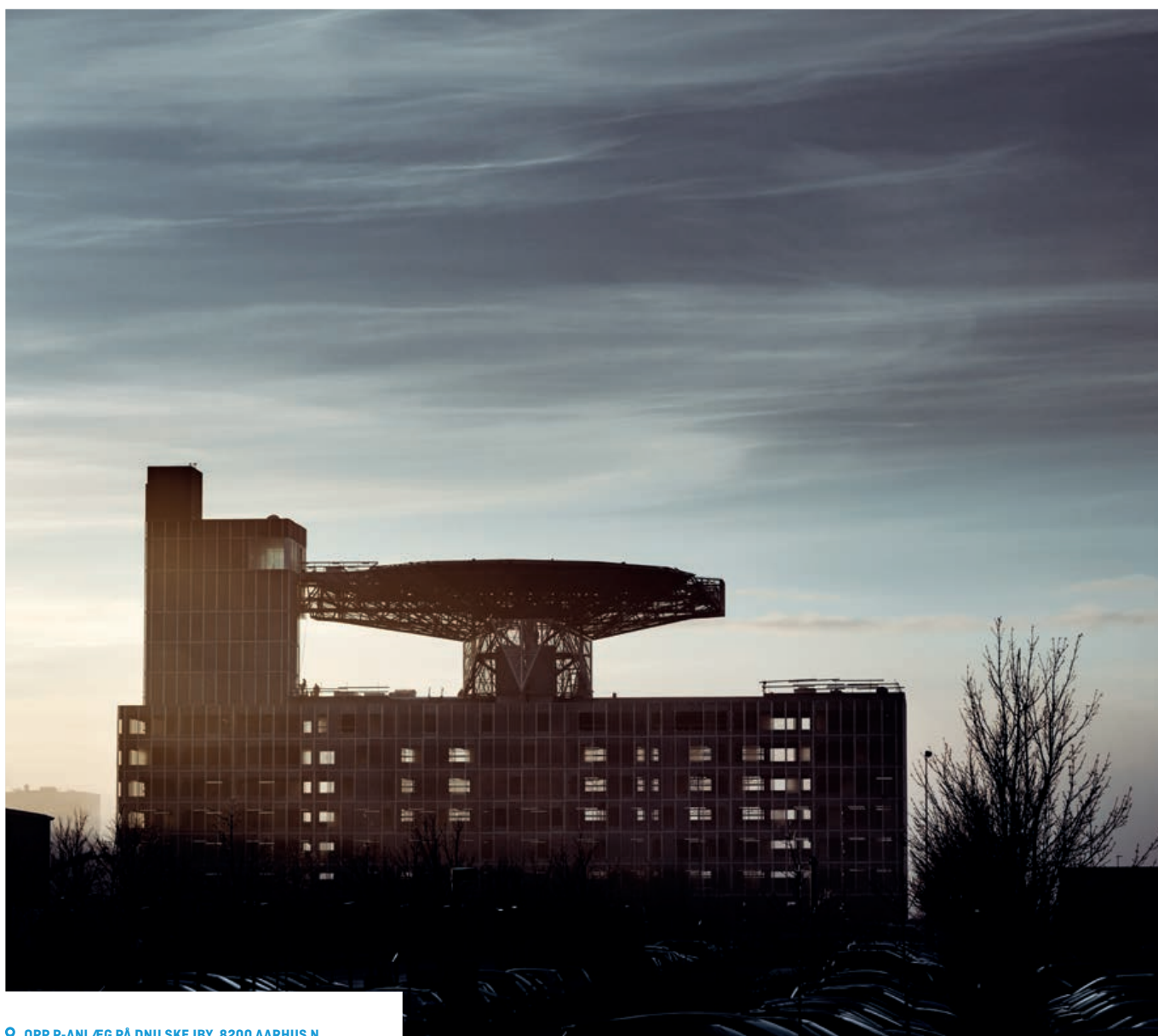
700

P-pladser og en heliport på Skejby sygehus i Aarhus.

Partnerskab med Region Midtjylland på Skejby Sygehus

Heliporten på toppen af det nye P-hus på Det Nye Universitetshospital Skejby i Aarhus stod færdig i december 2017 og bliver supersygehusets nye vartegn. CASA har bygget P-huset med 700 parkeringspladser som OPP projekt med Region Midtjylland og opført den tilhørende heliport i totalentreprise.

CASA har opført P-huset og indgået de fornødne aftaler til finansiering og drift af P-huset og alle hospitalets øvrige parkeringsarealer i kontraktperioden, der løber helt frem til 2031. Herefter køber Region Midtjylland P-huset tilbage.



📍 OPP P-ANLÆG PÅ DNU SKEJBY, 8200 AARHUS N



HELHEDSTÆNKNING I BYRUM OG BYUDVIKLING



Michael Mortensen,
Adm. direktør

"Jeg er stolt af at bidrage til byudviklingen i Danmark – og ikke mindst i Horsens, hvor CASA har sine rødder. Det er samtidig enormt spændende og givende, så en del af arbejdet er altid med hjertet"

Tilflytningen til de større byområder betyder, at alle grunde skal udnyttes optimalt. Tidligere industriområder tæt på byer og havne giver i stigende grad plads til helt nye bydele og byrum, hvor gammelt møder nyt, og hvor der skal være plads til både boliger, kontorer og fritidsaktiviteter, som sikrer liv og diversitet.

Udvikling af bydele og byrum er et fokusområde i CASA, hvor vi har mulighed for at integrere hele paletten af kompetencer inden for renovering og nybyg samt projektudvikling, design og finansiering.

11%

BEFOLKNINGSTILVÆKST I HORSENS KOMMUNE
DE SIDSTE 10 ÅR**Nyt og mangfoldigt liv på stor butiksgrund i Horsens**

Tæt på fjorden og Horsens midtby ligger en større grund, der tidligere husede en stor Kvickly. I slutningen af 2017 indgik CASA aftale med AP Pension, der ejer grund-
en, om udvikling af området. Projektet omfatter både butikslokaler, restauranter,
ungdomsboliger, almene boliger, private boliger og potentielt også et plejehjem. I
samarbejde med Horsens Kommune arbejdes der på en ændret infrastruktur med
omlægning af veje, så der bliver plads til byggerierne. Projektet går i jorden i første
kvartal 2018 og strækker sig over de kommende 4-5 år.



📍 KVIKLY-GRUNDEN, 8700 HORSENS SET FRA BYGHOLM Å





📍 ATRIUM I VIA, CAMPUS HORSENS, 8700 HORSENS



📍 SOCIAL- OG SUNDHEDSSKOLEN, 8700 HORSSENS

75.000^{M²}

Stort område øst for banegården i Horsens, hvor CASA har udviklet Campus Horsens

Store ambitioner for byudvikling i Horsens

Det 75.000 m² store område øst for banegården i Horsens, "Campus Horsens", er et eksempel på mulighederne for at skabe en helt ny bydel. Her har CASA udviklet et helhedsprojekt, der skaber sammenhæng til byen med uddannelsesinstitutioner, åbne pladser og rum, fodgængere og cyklister samt opholdskroge og -hjørner.

I begyndelsen af 2018 starter opførelsen af VIA University College's nye bygning på ca. 30.000 m², som kobles med et ca. 5.000 m² nyt Innovationshus, der skal huse byens iværksætttermiljøer. C.F. Møller har vundet arkitektkonkurrencen, mens RUM tegner den nye Social- og Sundhedsskole, der også bliver en del af det nye Campus Horsens.

Projektet er et mønstereksempel på, hvad CASA i tæt samarbejde med brugere, myndigheder og investorer kan skabe, når vores kompetencer indenfor udvikling, design, finansiering og byggeri forenes. I CASA har et team af udviklere, advokater, kalkulatører, design-, bygge- og økonomifolk gennem hele 2017 arbejdet på at "løse puslespillet", så det er en stor tilfredsstillelse, at realiseringen af Campus Horsens-projektet kan påbegyndes i 2018.



03



ÅRSREGNSKAB OG NOTER



TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Nettoomsætning	2	1.587.646	1.390.705
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		62.063	0
Andre driftsindtægter		1.458	779
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-1.421.898	-1.245.127
Andre eksterne omkostninger		-19.139	-13.292
Bruttoresultat		210.130	133.065
Personaleomkostninger	3	-111.545	-78.763
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		98.585	54.302
Af- og nedskrivninger af materielle aktiver	4	-1.322	-963
Resultat før finansielle poster		97.263	53.339
Finansielle indtægter	5	10.365	31.912
Finansielle omkostninger	6	-5.122	-4.159
Resultat før skat		102.506	81.092
Skat af årets resultat	7	-8.823	-17.899
Totalindkomst i alt		93.683	63.193
Resultatdisponering	8		

BALANCE

PR. 31 DECEMBER 2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.	1/1 2016 t.kr.
Aktiver				
Goodwill		299.675	299.675	0
Immaterielle aktiver	9	299.675	299.675	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.051	2.589	3.173
Indretning af lejede lokaler		3.476	2.927	3.012
Materielle aktiver	10	6.527	5.516	6.185
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	1.000	0	0
Kapitalandele i joint ventures	12	62.313	250	0
Tilgodehavende hos modervirksomhed	13	0	49.870	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	13	0	20	19
Andre tilgodehavender	13	20	20	97.104
Finansielle aktiver		63.333	50.160	97.123
Langfristede aktiver i alt		369.535	355.351	103.308
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14	120.816	138.461	39.557
Igangværende arbejder for fremmed regning	15	73.151	337.066	240.637
Tilgodehavender hos modervirksomhed		58.804	2.313	26.036
Andre tilgodehavender		10.066	80.489	61.653
Tilgodehavender		262.837	558.329	367.883
Likvide beholdninger		201.204	82.480	28.530
Kortfristede aktiver i alt		464.041	640.809	396.413
Aktiver i alt		833.576	996.160	499.721



BALANCE

PR. 31 DECEMBER 2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.	1/1 2016 t.kr.
Passiver				
Aktiekapital		5.000	5.000	5.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		53.351	49.870	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		62.063	0	0
Overført totalindkomst		220.507	350.668	92.917
Egenkapital	16	340.921	405.538	97.917
Anden gæld		0	48.053	0
Hensættelse til udskudt skat	17	45.356	36.355	23.623
Andre hensættelser	18	16.250	12.584	10.158
Langfristede gældsforpligtelser		61.606	96.992	33.781
Kreditinstitutter		22	38	105.811
Leverandører af varer og tjenesteydelser		293.578	323.269	192.564
Forudfaktureret igangværende arbejder	15	81.148	122.345	37.462
Selskabsskat		0	4.976	15.596
Anden gæld		54.722	40.818	15.156
Periodeafgrænsningsposter		0	54	900
Andre hensættelser	18	1.579	2.130	534
Kortfristede gældsforpligtelser		431.049	493.630	368.023
Gældsforpligtelser i alt		492.655	590.622	401.804
Passiver i alt		833.576	996.160	499.721

EGENKAPITAL- OPGØRELSE

	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Reserve for udlån og sikkerhedsstilling	Overført totalindkomst	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	5.000	0	49.870	350.668	0	405.538
Totalindkomst / anden totalindkomst i 2017						
Årets resultat	0	62.063	3.481	-130.161	158.300	93.683
Totalindkomst / anden totalindkomst i alt	0	62.063	3.481	-130.161	158.300	120.507
Transaktioner med ejere						
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	-158.300	-158.300
Transaktioner med ejere i alt	0	0	0	0	-158.300	-158.300
Egenkapital 31. december 2017	5.000	62.063	53.351	220.507	0	340.921

	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Reserve for udlån og sikkerhedsstilling	Overført totalindkomst	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	5.000	0	0	92.917	0	97.917
Totalindkomst / anden totalindkomst i 2016						
Årets resultat	0	0	49.870	13.323	0	63.193
Totalindkomst / anden totalindkomst i alt	0	0	49.870	63.193	0	113.063
Transaktioner med ejere						
Nettoeffekt som følge af fusion efter sammenlægningsmetoden	0	0	0	244.428	0	244.428
Transaktioner med ejere i alt	0	0	0	244.428	0	244.428
Egenkapital 31. december 2016	5.000	0	49.870	350.668	0	405.538



PENGESTRØMSOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Årets resultat efter skat		93.683	63.193
Reguleringer	25	-54.143	-4.907
Ændring i driftskapital	26	238.454	45.703
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		277.994	103.989
Renteindbetalinger og lignende		10.365	31.912
Renteudbetalinger og lignende		-5.121	-4.158
Pengestrømme fra ordinær drift		283.238	131.743
Betalt selskabsskat		-4.801	-15.787
Pengestrømme fra driftsaktivitet		278.437	115.956
Køb af materielle aktiver		-2.414	-710
Køb af finansielle aktiver m.v.		-1.000	0
Salg af materielle aktiver		200	454
Udlån		0	-49.870
Udlån m.v. afdrag		49.870	96.834
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		46.656	46.708
Overført til kortfristet gæld		-48.053	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		0	52.688
Betalt udbytte		-158.300	0
Andre reguleringer		0	-55.629
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-206.353	-2.941
Ændring i likvider		118.740	159.723
Likvider 1. januar 2017		82.442	-77.281
Likvider 31. december 2017		201.182	82.442
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		201.204	82.480
Kassekredit		-22	-38
Likvider 31. december 2017		201.182	82.442

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for CASA A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og danske oplysningskrav efter årsregnskabsloven.

Bestyrelse og direktion har den 1. februar 2018 behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for CASA A/S. Årsrapporten forelægges CASA A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 8. februar 2018.

Denne årsrapport er den første årsrapport, der aflægges efter IFRS. Ved overgangen er anvendt IFRS 1 om førstegangsafklæggelse af IFRS. Den regnskabsmæssige effekt af overgangen til IFRS er forklaret i note 1, herunder beskrivelse af ændringerne i anvendt regnskabspraksis i forhold til tidligere år.

CASA A/S og de rapporterende virksomheders funktionelle valuta er danske kroner.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i t.kr.

Virksomhedssammenslutninger

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

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, inkl. hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle aktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Negativ goodwill indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

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

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

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



ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Totalindkomstopgørelsen**Nettoomsætning**

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

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Nettoomsætningen fra igangværende arbejder indregnes når de samlede indtægter og omkostninger på ordrerne og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå virksomheden.

Resultat af kapitalandele i joint ventures

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

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

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

Balancen

Immaterielle aktiver

Goodwill

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

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

Materielle aktiver

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

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

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi-



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg 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 A/S, 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under langfristede aktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ændringer til dagsværdien indregnes løbende i resultat under finansielle poster.

Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en skønnet dagsværdi opgjort efter anerkendte værdiansættelsesmodeller for noterede aktier. Urealiserede værdireguleringer indregnes i anden totalindkomst bortset fra nedskrivninger, som følge af værdiforringelse, som indregnes i resultatet under finansielle poster. Ved realisation reklassificeres den akkumulerede værdiregulering, indregnet i anden totalindkomst, til finansielle poster i resultatet.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Nedskrivningstest af langfristede aktiver

Goodwill

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

Øvrige langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af øvrige langfristede aktiver vurderes årligt for at afgøre, om der er indikation for nedskrivninger. Når en sådan indikation er til stede, beregnes aktivets genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien er den højeste af aktivets dagsværdi med fradrag af forventede afhændelsesomkostninger eller nytteværdi. Nyttelværdien 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 anlægsaktiver. 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 til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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.



ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

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

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

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

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

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

Udbytte

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

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 acontoskatte.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Gældsforpligtelser

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

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

Leasing

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

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

Dagsværdimåling

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

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

Dagsværdien er en markedsbaseret og ikke en virksomhedsspecifik værdiansættelse. Virksomheden anvender de forudsætninger, som markedsdeltagerne ville gøre brug af ved prisfastsættelsen af aktivet eller forpligtelsen ud fra eksisterende 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 fratrasket 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).



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm 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.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

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

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og vurderinger

Væsentlige skønsmæssige usikkerheder og forudsætninger

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

Skøn, der er særligt væsentlige for regnskabsaflæggelsen, er 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 stadevurdering af de enkelte projekter samt forventning om resterende afvikling af hver enkelt kontrakt, herunder udfaldet af uoverensstemmelser. Vurderingen af projekternes stade og økonomi, herunder uoverensstemmelser, foretages individuelt pr. projekt i samarbejde mellem direktionen og projektledelsen.

Vurderingen af uoverensstemmelser vedrørende ekstraarbejder, tidsfristforlængelser, krav om dagbod m.v. foretages med udgangspunkt i forholdenes karakter, kendskab til bygherre, forhandlingsstadiet, tidligere erfaringer og dermed en vurdering af sandsynlighed for udfaldet af den enkelte sag. For væsentlige uoverensstemmelser indgår 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.



NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Twister, 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.

Effekt af ændringer i anvendt regnskabspraksis

Den eneste væsentlige effekt som følge af ændring i anvendt regnskabspraksis er at goodwill ikke længere amortiseres i regnskabsopgørelsen. Totalindkomst i 2017 er positivt påvirket med 15,0 mio. kr. I stedet foretages årlige nedskrivningstest samt test ved indikation på nedskrivningsbehov. Goodwill er testet for nedskrivningsbehov ved overgangen til IFRS.

Ved den årlige nedskrivningstest af goodwill, eller når der er indikation på et nedskrivningsbehov, foretages skøn over, om de dele af virksomheden (pengestrømsfrembringende enheder), som goodwill knytter sig til, vil være i stand til at genere tilstrækkelige positive nettopengestrømme i fremtiden til at understøtte værdien af goodwill og øvrige nettoaktiver i den pågældende del af virksomheden.

Som følge af forretningens karakter må der skønnes over forventede pengestrømme mange år ud i fremtiden, hvilket naturligt fører til en vis usikkerhed. Usikkerheden er afspejlet i den valgte diskonteringsrente samt den forventede langsigtede vækst. Nedskrivningstesten og de særlige følsomme forhold i forbindelse hermed er nærmere beskrevet i note 9.

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 2017 har ledelsen ikke foretaget sådanne vurderinger.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
2 Nettoomsætning		
Kontrakt byggeri	997.418	809.747
Øvrige	834	696
Igangværende arbejder primo	-1.420.898	-840.636
Igangværende arbejder ultimo	2.010.292	1.420.898
Nettoomsætning i alt	1.587.646	1.390.705
 Danmark	 1.587.646	 1.390.705
Nettoomsætning i alt	1.587.646	1.390.705
 3 Personaleomkostninger		
Lønninger	92.062	63.868
Bidragbaserede pensionsordninger	11.309	8.429
Andre omkostninger til social sikring	1.077	798
Andre personaleomkostninger	7.097	5.668
	111.545	78.763
 Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Direktion:		
Gager og honorarer	6.608	4.531
Pensionsbidrag	321	238
	6.929	4.769
 Gennemsnitligt antal beskæftigede i direktionen	 4	 3
 Bestyrelse:		
Gager og honorarer	500	500
Pensionsbidrag	0	0
	500	500
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere i alt	 126	 94



NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
4 Af- og nedskrivninger af materielle aktiver		
Afskrivninger materielle aktiver	1.322	963
	1.322	963
der fordeler sig således:		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.217	878
Indretning af lejede lokaler	105	85
	1.322	963
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra moder virksomhed	3.565	2.638
Renteindtægter fra joint ventures virksomheder	319	0
Renter, finansiering af byggesager	6.414	29.089
Andre finansielle indtægter	67	185
	10.365	31.912
6 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger koncern virksomheder	0	141
Andre finansielle omkostninger	5.102	4.018
Kursreguleringer omkostninger	20	0
	5.122	4.159

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

7 Skat af årets resultat

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Årets aktuelle skat	0	5.167
Årets udskudte skat	9.001	12.732
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-178	0
	8.823	17.899

Skat af årets resultat fordeles således:

Beregnet 22% skat af årets resultat før skat 22.551 17.840

Skatteeffekt af:

Ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter -13.550 59

Regulering af skat vedrørende tidligere år -178 0

8.823 17.899

Effektiv skatteprocent

8,6% 22,1%

8 Resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte	158.300	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	62.063	0
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	3.481	0
Overført resultat	-130.161	63.193
	93.683	63.193



NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

9 Immaterielle aktiver

	Goodwill
	t.kr.
Kostpris 1. januar 2017	299.675
Kostpris 31. december 2017	299.675
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	299.675

	Goodwill
	t.kr.
Tilgang i årets løb	299.675
Kostpris 31. december 2016	299.675
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	299.675

Nedskrivningstest på goodwill

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

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 korregeret for forventede vækstrater.

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

De væsentligste parametre anvendt ved beregning af genindvindingsværdierne er følgende:

De anvendte vækstrater i terminalperioden er baseret på den forventede langsigtede vækst i branchen og de gennemsnitlige vækstrater for virksomheden i 2016 og 2017.

Budgetter og prognoser for de kommende fem år, og dermed opgørelse af genindvindingsværdien er konservativt fastlagt set i relation til ledelsens forventning om virksomhedens vækst frem mod 2020, som omtalt i ledelsesberetningen. Virksomheden forventede markedsandele er således opgjort med udgangspunkt i den aktuelle markedsandel ved udgangen af 2017 korregeret for et forsigtigt skøn over forventede yderligere markedsandele.

Ledelsen anser de anvendte vækstrater, herunder stigninger i markedsandele, og dermed budgetter for værende konservative. Selv en betydelig reduktion i de budgetterede vækstrater på over 25% vil ikke medføre nedskrivningsbehov.

Skønnede ændringer i salgspriser og produktionsomkostninger i budget og terminalperioderne er baseret på

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

9 Immaterielle aktiver (fortsat)

historiske erfaringer og forventninger til fremtidige markedsændringer.

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

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

Nedskrivningstesten har ikke givet anledning til nedskrivning.

De væsentligste parameter anvendt ved beregning af genindvindingsværdierne er følgende:

	EBITA%	Vækstfaktor i terminalperiode	Diskonterings- faktor før skat
2017	5,4%	2,0%	5,3%
2016	6,1%	2,0%	6,4%



NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

10 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af leje- de lokaler
	t.kr.	t.kr.
Kostpris 1. januar 2017	5.357	3.610
Tilgang i årets løb	1.754	660
Afgang i årets løb	-950	-562
Kostpris 31. december 2017	6.161	3.708
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	2.768	683
Årets afskrivninger	1.217	105
Årets afskrivninger på afhændede aktiver	-875	0
Tilbageførte afskrivninger på afhændede aktiver	0	-556
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	3.110	232
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	3.051	3.476

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af leje- de lokaler
	t.kr.	t.kr.
Kostpris 1. januar 2016	5.312	3.610
Tilgang i årets løb	710	0
Afgang i årets løb	-665	0
Kostpris 31. december 2016	5.357	3.610
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	2.140	598
Årets afskrivninger	878	85
Årets afskrivninger på afhændede aktiver	-250	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	2.768	683
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	2.589	2.927

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

11 Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i datter virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Virksomheds- kapital	Stemme- og ejerandel
CASA Projekt A/S	Horsens	1.000	100%

12 Kapitalandele i joint ventures

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Kostpris primo 1. januar	250	0
Tilgang i årets løb	0	250
Kostpris primo 31. december	250	250
Værdireguleringer primo 1. januar	0	0
Årets resultat	62.063	0
Værdireguleringer primo 31. december	62.063	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	62.313	250

Kapitalandele i joint ventures specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Virksomheds- kapital	Stemme- og ejerandel
Trianglen Aarhus ApS	Horsens	500	50%

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



NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Finansielle oplysninger for hver af koncernens individuelt set væsentlige joint ventures

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

	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
Ejerandel	50%	50%
Totalindkomstopgørelse		
Finansielle indtægter	126.605	0
Finansielle udgifter	757	0
Totalindkomst i i alt	124.126	0
Balance		
Langfristede aktiver	26.416	0
Kortfristede aktiver	36.281	9.929
Likvide beholdninger	73.472	500
Kortfristede forpligtelser	39.148	9.929
Kortfristede forpligtelser undtagen leverandørgæld og hensatte forpligtelser	11.542	0
Egenkapital	124.626	500
Afstemning af regnskabsmæssig værdi pr. 31. december:		
Andelen af egenkapitalen i individuelt set væsentlige joint ventures	62.313	250
Regnskabsmæssig værdi 31. december af kapitalandele i joint ventures i alt	62.313	250

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

13 Finansielle aktiver

	Tilgodehavende hos moder virksomhed	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele	Andre tilgodeha- vender
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Kostpris 1. januar 2017	49.870	585	20
Overførsler i årets løb	-49.870	0	0
Kostpris 31. december 2017	0	585	20
Nedskrivninger 1. januar 2017	0	565	0
Årets nedskrivninger	0	20	0
Nedskrivninger 31. december 2017	0	585	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	0	0	20

	Tilgodehavende hos moder virksomhed	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele	Andre tilgodeha- vender
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Kostpris 1. januar 2016	0	585	97.104
Tilgang i årets løb	49.870	0	0
Afgang i årets løb	0	0	-81.095
Overførsler i årets løb	0	0	-15.989
Kostpris 31. december 2016	49.870	585	20
Nedskrivninger 1. januar 2016	0	565	0
Nedskrivninger 31. december 2016	0	565	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	49.870	20	20



NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

14 Tilgodehavender fra salg og tjensteydelser

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 2017 er betalingsbetingelserne overskredet på 7,8% (2016 0,6%) af de samlede tilgodehavender fra salg og tjensteydelser. Af disse er der primo 2018 modtaget indbetalinger der reducerer overskridelsen til 2,6%. Tilgodehavender fra salg, der er overforfaldent med 60 - 90 dage eller mere, er uvæsentlige.

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

Tilgodehavender fra salg er udelukkende relateret til debitorer i Danmark. Tilgodehavender fra salg, der pr. 31. december 2017 var overforfaldne, men ikke værdiforringede, forfalder som følger:

	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
Forfaldsperiode		
Op til 30 dage	2.272	349
Mellem 30 og 90 dage	7.192	464
Over 90 dage	0	0
	<u>9.464</u>	<u>813</u>

15 Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder, salgspris	2.010.292	1.420.898
Igangværende arbejder, acontofaktureret	<u>-2.018.289</u>	<u>-1.206.177</u>
	<u>-7.997</u>	<u>214.721</u>
Indregnet således i balancen:		
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	73.151	337.066
Modtagne forudbetalinger	<u>-81.148</u>	<u>-122.345</u>
	<u>-7.997</u>	<u>214.721</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

16 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 5.000 aktier à nominelt t.kr. 1.000. Kapitalen er 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 solvens på mere end 40,9 %, trækingsfaciliteter, leverandørkreditter osv.

Virksomheden har ingen rentebærende gæld på balancedagen, men derimod bankindestående (likvider) på ca. 201 mio. 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.

17 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar

Hensat i året

Hensættelse til udskudt skat 31. december

	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
	36.355	23.623
	9.001	12.732
	45.356	36.355
Materielle aktiver	603	586
Igangværende arbejder for fremmed regning	53.042	38.234
Hensættelser	-2.027	-2.465
Skattemæssigt underskud	-6.262	0
	45.356	36.355

Genindvinding af udskudte skatteaktiver

Prognoserne for de fremtidige overskud hvor underskudet kan udnyttes, er opdateret. Pr. 31. december 2017 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.

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



NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

18 Andre hensættelser

Andre hensættelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 5 år.

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Saldo primo 1. januar	14.714	10.692
Hensat i året	5.245	4.557
Anvendt i året	-2.130	-535
Saldo ultimo 31. december	17.829	14.714

Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:

Inden for 1 år	1.579	2.130
Mellem 1 og 5 år	16.250	12.584
	17.829	14.714

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

19 Gæld til kreditinstitutter

	Valuta	Rentebindings periode	Regnskabs- mæssig værdi
2017			
Kassekredit (trækingsret t.kr. 100.000)	DKK	0	0
			0
2016			
Kassekredit (trækingsret t.kr. 100.000)	DKK	0	0
			0

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

20 Gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter

	Primo	Pengestrøm- me	Ikke-kontante ændringer	Ultimo
2017				
Langfristet gæld	48.053	-48.053	0	0
Kortfristet gæld	0	-158.300	158.300	0
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter i alt	<u>0</u>	<u>-206.353</u>	<u>158.300</u>	<u>0</u>
2016	0	0	0	0
Langfristet gæld	0	52.688	-4.635	48.053
Kortfristet gæld	0	-55.629	55.629	0
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktiviteter i alt	<u>0</u>	<u>-2.941</u>	<u>50.994</u>	<u>48.053</u>

21 Leje- og leasingforpligtelser

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 3.190 t.kr.

Der er indgået huslejekontrakt der er uopsigelig indtil 1. april 2019. Den årlige husleje udgør 333 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 682 t.kr.

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Leasingforpligtelser fra operationel leasing		
Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for et år	914	567
Mellem 1 og 5 år	<u>1.505</u>	<u>1.642</u>
	<u>2.419</u>	<u>2.209</u>

I totalindkomstopgørelsen er i 2017 indregnet 1.769 t.kr. (2016: 687 t.kr.) vedrørende operationel leasing.

Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing.	<u>980</u>	<u>385</u>
--	------------	------------



NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

22 Eventualposter m.v.

Koncernens virksomheder hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsregnskabet for CC Oscar Invest ApS, der er administrationsselskab 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 2017 (2016: 8.532 t.kr.). Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at virksomhedens hæftelse udgør et større beløb.

23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet arbejds- og betalingsgarantier for i alt 587.845 t.kr. (2016: 381.370 t.kr.) over for leverandører og kunder.

Ud af virksomhedens likvide midler 201.204 t.kr. (2016: 82.480 t.kr.) indestår 0 t.kr. (2016 45.000 t.kr.) på deponerings konti hos virksomhedens bankforbindelser.

24 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

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

Øvrige nærtstående parter

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

Transaktioner med nærtstående parter

Vederlag til direktion og bestyrelse er omtalt i note 3.

Der har i 2017 været salg af varer til nærtstående parter.

Transaktioner og mellemregninger med dattervirksomheder fremgår af balancen.

Herudover har der ikke været transaktioner med nærtstående parter.

Alle transaktioner er sket på markedsvilkår.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
25 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-10.365	-31.912
Finansielle omkostninger	5.122	4.159
Af- og nedskrivninger inkl. gevinst ved salg	1.204	924
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-62.063	0
Skat af årets resultat	8.823	17.899
Ændring i andre hensatte forpligtelser	3.116	4.023
Andre reguleringer	20	0
	-54.143	-4.907
26 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	295.492	-190.446
Ændring i leverandører mv.	-57.038	236.149
	238.454	45.703



NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

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 m.v. Hermed overvåger ledelsen, om virksomhedens risikokoncentration er ændret.

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

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

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

Der har ikke været ændringer i virksomhedens risikoeksponering eller risikostyring i forhold til 2016.

Markedsrisici (renterisici)

Risikostyring af virksomhedens rentebærende gæld er beskrevet i den finansielle politik, herunder fixing risiko, markedsværdirisiko, refinansieringsrisiko og modpartsrisiko. Virksomheden havde ultimo 2017 ingen rentebærende finansielle lån (2016 48.053 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.

Likviditetsrisici

Det er virksomhedens politik i forbindelse med styring af overskudslikviditet samt genforhandling af nye kreditrammer at sikre størst mulig fleksibilitet. Likviditetsreserven består af 301.204 t.kr. (2016 102.442 t.kr.). Der er ikke knyttet finansielle covenants til virksomhedens kreditrammer.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Virksomhedens gældsforpligtelser forfalder som følger:

2017	Kontrakt- lige penge- strømme	Inden for 1 år	1 til 3 år	3 til 5 år	Efter 5 år
Ikke-afledte finansielle instrumenter					
Kreditinstitutter og banker	22	22	0	0	0
Leverandørgæld og gæld til joint venture	288.888	288.888	0	0	0
31. december 2017	288.910	288.910	0	0	0

2016

Ikke-afledte finansielle instrumenter					
Kreditinstitutter og banker	38	38	0	0	0
Leverandørgæld og gæld til joint venture	323.269	323.269	0	0	0
31. december 2016	323.307	323.307	0	0	0

28 Kategorier af finansielle instrumenter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Udlån, tilgodehavender og likvide beholdninger	395.719	353.633
Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris	344.914	443.979
Finansielle aktiver klassificeret til disponible for salg	0	20
	740.633	797.632

Den regnskabsmæssige værdi og dagsværdien er ens.



NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

29 Ny regnskabsregulering

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

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

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

IFRS 15 erstatter de nuværende standarder IAS 18 "Revenue" samt IAS 11 "Construction contracts" og de tilhørende fortolkningsbidrag og træder i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2018 eller senere.

IFRS 15 indeholder én samlet, men omfattende model for indregning af omsætning. Grundprincippet i IFRS 15 er, at virksomheden skal indregne omsætningen, så den afspejler overførslen af varer eller tjenesteydelser til kunderne med et beløb, der svarer til det, virksomheden forventer at være berettiget til for leveringen af disse varer eller tjenesteydelser.

Virksomheden er p.t. i gang med en vurdering af standarden, men forventer ikke, at IFRS 15 får væsentlig betydning.

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

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

Den nuværende sondring mellem finansiel og operationel leasing bortfalder for leasingtagere. Virksomheden skal i stedet anvende én leasingmodel, som stort set svarer til den nuværende regnskabsmæssige behandling af finansiel leasing for alle leasingkontrakter bortset fra kortfristede leasingkontrakter og leasing af småaktiver.

Virksomheden er i gang med en vurdering af den nye leasingstandards potentielle effekt på årsregnskabet. Det er ikke på nuværende tidspunkt muligt at vurdere effekten på årsregnskabet for 2019.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

30 Den regnskabsmæssige effekt af overgang til IFRS

I henhold til IFRS 1 er åbningsbalance pr. 1. januar 2016 og sammenligningstal for 2016 udarbejdet i overensstemmelse med de IFRS/IAS og IFRIC/SIC, der er gældende pr. 31. december 2017. Åbningsbalancen pr. 1. januar 2016 er udarbejdet, som om disse standarder og fortolkningsbidrag altid havde været anvendt, bortset fra særlige overgangs- og ikrafttrædelsesbestemmelser, der er beskrevet i det følgende.

Effekten for CASA A/S er som følger:

	Henvis- ning til omtale	Egenkapital 1/1 2016	Årets resultat	Regulering ved fusion	Egenkapital 31/12 2016
Opgjort efter årsregnskabsloven		97.917	53.670	244.428	396.015
Afskrivning på goodwill	1	0	9.523	0	9.523
Skatteeffekt af reguleringer		0	0	0	0
Reguleringer i alt		0	9.523	0	9.523
Opgjort efter IFRS		97.917	63.193	244.428	405.538

1. Virksomheden har anvendt IFRS 3 med virkning fra 1. januar 2016. Goodwill amortiseres således ikke efter 1. januar 2016. Hidtil er goodwill afskrevet over den forventede økonomiske levetid. For virksomhedssammenslutninger foretaget før 1. januar 2016 er den regnskabsmæssige værdi opgjort efter virksomhedens hidtidige regnskabspraksis anvendt som kostpris for goodwill i åbningsbalancen opgjort efter IFRS. Ved overgangen til IFRS 1. januar 2016 overstiger genindvindingsværdien den regnskabsmæssige værdi af goodwill. Amortiseringer på goodwill i 2016 er tilbageført i årets resultat og i balancen pr. 31. december 2016

Reklassifikationer

Ud over ændring i regnskabspraksis er der gennemført følgende reklassifikationer og ændringer i opstillingsformen med tilpasning af sammenligningstallene for 2016:

—Aktiverne præsenteres som enten langfristede eller kortfristede aktiver mod tidligere som aktiver eller omsætningsaktiver

—Udskudt skat klassificeres som langfristede aktiver eller langfristede forpligtelser. Hidtil er udskudte skatteaktiver/-forpligtelser klassificeret som kortfristede aktiver/forpligtelser

—Hensatte forpligtelser præsenteres ikke længere som en separat hovedgruppe i balancen, men indgår under lang- og kortfristede forpligtelser.

Reklassifikationerne har ikke påvirket resultat og egenkapital.



NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Anvendte lempelsesmuligheder

I forbindelse med overgangen til IFRS har koncernen anvendt følgende lempelsesmulighed i IFRS 1:

Virksomhedssammenslutninger

CASA A/S har i overensstemmelse med lempelsesmulighederne i IFRS 1 valgt at implementere IFRS 3 fremadrettet for virksomhedssammenslutninger foretaget efter overgangsdatoen. Goodwill er hidtil amortiseret over estimeret levetid, dog maksimalt 20 år. Det er efter IFRS 3 ikke tilladt at amortisere goodwill. I stedet skal goodwill årligt testes for nedskrivningsbehov. Regnskabsmæssig værdi af goodwill pr. 1. januar 2016 efter koncernens hidtidige regnskabspraksis er i åbningsbalancen valgt som ny kostpris for goodwill efter IFRS. Amortiseringer på goodwill foretaget i 2016 er tilbageført. Nedskrivningstest af goodwill har ikke givet anledning til nedskrivning af den bogførte goodwill pr. 1. januar 2016, i 2016 eller i 2017, idet genindvindingsværdien overstiger den regnskabsmæssige værdi af goodwill.

Pengestrømsopgørelse

Der er ingen forskelle mellem pengestrømsopgørelsen præsenteret under IFRS og den hidtidige præsentation under dansk regnskabsregulering.

Hoved- og nøgletal

Sammenligningstal i hoved- og nøgletalsoversigten for 2013-2015 er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis og svarer dermed til de hoved- og nøgletal, der fremgår af årsrapporten for 2015. De typer af korrektioner, der vil være nødvendige, hvis sammenligningstal i hoved- og nøgletalsoversigten for 2013-2015 skulle omarbejdes til IFRS, svarer til de korrektioner, der er foretaget til åbningsbalancen 1. januar 2016, jf. omtalen ovenfor.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for CASA A/S.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af virksomhedens aktiviteter samt af virksomhedens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 1. februar 2018

Direktion

Michael Antitsch Mortensen
Administrerende direktør

Kim Balle
Økonomidirektør

Peter Kjeldgaard Rosengreen
Produktionsdirektør

Bestyrelse

Eivind Drachmann Kolding
Formand

Vilhelm Eigil Hahn-Petersen
Næstformand

Peter Ryttergaard

Michael Antitsch Mortensen

Søren Ulslev



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONS- PÅTEGNING

Til kapitalejerer i CASA A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CASA A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 1. februar 2018

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 57 81 98

Henrik O. Larsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 15839

Nikolaj Møller Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 33220

VIRKSOMHEDS- OPLYSNINGER

Virksomheden	CASA A/S Havnen 5 8700 Horsens Telefon: 75627900 Hjemmeside: www.casa-as.dk CVR-nr.: 29 20 52 72 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Stiftet: 2. december 2005 Regnskabsår: 12. regnskabsår Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Eivind Drachmann Kolding, Formand Vilhelm Eigil Hahn-Petersen, Næstformand Peter Ryttergaard Michael Antitsch Mortensen Søren Ulslev
Direktion	Michael Antitsch Mortensen, Administrerende direktør Kim Balle, Økonomidirektør Peter Kjeldgaard Rosengreen, Produktionsdirektør
Revision	KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dampfærgevej 28 2100 København
Koncernregnskab	Virksomheden indgår i koncernrapporten for modervirksomheden CC Oscar Invest ApS



04



BESTYRELSENS ØVRIGE LEDELSES- ERHVERV



VILHELM HAHN-PETERSEN

SELSKAB	FUNKTION
Airhelp Inc.	Bestyrelsesmedlem
Capacent A/S	Formand
Casa ManCo ApS	Direktion
CataCap DM ApS	Direktion
CataCap DM II ApS	Direktion
CataCap Management A/S	Bestyrelsesmedlem
CataCap OP ApS	Direktion
CC Explorer Invest ApS	Bestyrelsesmedlem
CC Green Wall Invest ApS	Formand
CC II Management Invest 2017 GP ApS	Direktion
CC Lingo Invest ApS	Formand
CC Orange Invest ApS	Direktion + Bestyrelsesmedlem
CC Oscar Holding I A/S	Næstformand
CC Oscar Invest ApS	Bestyrelsesmedlem
CC Sky Invest ApS	Bestyrelsesmedlem
CC Tool Invest ApS	Bestyrelsesmedlem
CC Track Invest ApS	Direktion + Bestyrelsesmedlem
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
MobyIfie DM ApS	Direktion
MobyIfie AB	Næstformand
MobyIfie AS	Næstformand

MobyLife DK A/S	Næstformand
MobyLife Holding A/S	Næstformand
MobyLife OY	Næstformand
Myco ApS	Direktion
Skybrands A/S	Bestyrelsesmedlem
Skybrands Holding A/S	Bestyrelsesmedlem
TP Aerospace Holding A/S	Bestyrelsesmedlem
TPA Holding I A/S	Bestyrelsesmedlem
TPA Holding II A/S	Bestyrelsesmedlem



PETER RYTTERGAARD

SELSKAB	FUNKTION
Buldus Ejendomme ApS	Direktion
CASA A/S	Bestyrelsesmedlem
Casa ManCo ApS	Direktion
CataCap DM ApS	Direktion
CataCap DM II ApS	Direktion
CataCap Management A/S	Bestyrelsesmedlem
CataCap OP ApS	Direktion
CC Explorer Invest ApS	Direktion + Bestyrelsesmedlem
CC Green Wall Invest ApS	Direktion + Bestyrelsesmedlem
CC II Management Invest 2017 GP ApS	Direktion
CC Lingo Invest ApS	Direktion + Bestyrelsesmedlem
CC Orange Invest ApS	Bestyrelsesmedlem
CC Oscar Holding I A/S	Bestyrelsesmedlem
CC Oscar Invest ApS	Bestyrelsesmedlem
CC Sky Invest ApS	Direktion + Bestyrelsesmedlem
CC Tool Invest ApS	Direktion + Bestyrelsesmedlem
CC Track Invest ApS	Bestyrelsesmedlem
G.S.V. Holding A/S	Næstformand
G.S.V. Materieludlejning A/S	Næstformand
Handicap-befordring A/S	Bestyrelsesmedlem
Handicap-befordring Holding A/S	Bestyrelsesmedlem
Investeringselskabet af 27/12 1985 ApS	Direktion
Kjærulff Pedersen A/S	Bestyrelsesmedlem
LW ManCo ApS	Direktion
MobyIfie DM ApS	Direktion

MobyLife AB	Bestyrelsesmedlem
MobyLife AS	Bestyrelsesmedlem
MobyLife DK A/S	Bestyrelsesmedlem
MobyLife Holding A/S	Bestyrelsesmedlem
MobyLife OY	Bestyrelsesmedlem
Ryttergaard Invest A/S	Direktion + Bestyrelsesmedlem
TP Aerospace Holding A/S	Næstformand
TPA Holding I A/S	Næstformand
TPA Holding II A/S	Næstformand



SØREN ULSLEV

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

EIVIND KOLDING

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

MICHAEL MORTENSEN

SELSKAB	FUNKTION
AC Horsens Event ApS	Bestyrelsesmedlem
AM 14 Holding ApS	Direktør
Anpartsselskabet Kilden & Mortensen	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 Projekt A/S	Direktør + Bestyrelsesmedlem
CASA Skråningen 1 A/S	Direktør + Bestyrelsesmedlem
CASA Skudehavnen A/S	Direktør + Bestyrelsesmedlem
CC Copenhagen Residential A/S	Bestyrelsesmedlem
Ejendomsselskabet Af 14. juni 2013 A/S	Bestyrelsesformand
Ejendomsselskabet Bygholm A/S	Bestyrelsesformand
Ejendomsselskabet CASA A/S	Bestyrelsesformand
Ejendomsselskabet Hovmarksvej 95 Horsens ApS	Direktør
Ejendomsselskabet Tornby Strand ApS	Bestyrelsesformand
EXXIT 59 A/S	Bestyrelsesformand
F.M. 11805 Holding A/S	Bestyrelsesformand
F.M. 16 Holding ApS	Direktør
Familien Hede Nielsens Fond	Bestyrelsesmedlem
Finn Mortensen Huse ApS	Bestyrelsesformand
Flex Modul A/S	Bestyrelsesformand



Flex Modul Rental A/S	Bestyrelsesformand
Flügger A/S	Bestyrelsesmedlem
FM 09 Holding ApS	Direktør
Green Tech Center A/S	Bestyrelsesmedlem
Green Tech Houses ApS	Bestyrelsesmedlem
Havnetrekanten A/S	Bestyrelsesformand
Horsens & Friends A/S	Bestyrelsesmedlem
Hybel A/S	Bestyrelsesformand
Hybel M.K.P. Holding ApS	Direktør
Hybel M.K.S.C. Holding ApS	Direktør
JA Holding A/S	Bestyrelsesformand
K/S Strandlodsvej 15	Bestyrelsesformand
Komplementarselskabet Plushusene ApS	Direktør
Kryb-I-Ly A/S	Bestyrelsesformand
M.M. 26 Holding A/S	Direktør + Bestyrelsesmedlem
MM Family ApS	Direktør
OPP CMØ A/S	Bestyrelsesformand
OPP P-Hus Horsens A/S	Bestyrelsesformand
OPP P-Hus Silkeborg A/S	Bestyrelsesformand
OPP P-hus Skejby A/S	Bestyrelsesformand
Resilience House ApS	Bestyrelsesmedlem
RM 07 Holding ApS	Direktør
Select Development A/S	Bestyrelsesformand
Show You Care ApS	Bestyrelsesformand
Strandholmen A/S	Bestyrelsesformand

Strandlodsvej 15, København ApS	Bestyrelsesformand
Tegkeby A/S	Bestyrelsesmedlem
Think Bigger Management A/S	Bestyrelsesformand
Torvehallerne A/S	Bestyrelsesmedlem
Trianglen I ApS	Direktør
Trianglen II ApS	Direktør
Trianglen III ApS	Direktør
Trianglen V ApS	Direktør
Trianglen VI ApS	Direktør
Trianglen VII ApS	Direktør
Trianglen Aarhus ApS	Direktør + Bestyrelsesmedlem
Taastrup Torv ApS	Bestyrelsesformand
Valdemars Have A/S	Bestyrelsesformand
VICH 5700 ApS	Bestyrelsesmedlem
VICH 5701 ApS	Bestyrelsesformand
VT1 Holding ApS	Bestyrelsesformand
W H ApS	Bestyrelsesformand
WH Retail ApS	Bestyrelsesformand
Won Holding ApS	Bestyrelsesformand
Won Hundred Klosterstræde ApS	Bestyrelsesformand



