

Strandvejen 29 ☐
8400 Ebeltøft

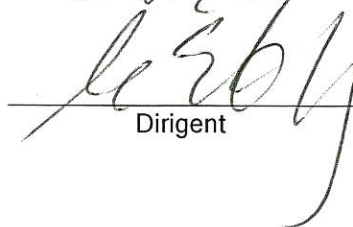
Hovedgaden 34, 1. ☐
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61 ☐
8200 Aarhus N

Tlf. 70 22 09 99
Fax 70 23 09 99
CVR-nr. 31 26 20 89
mail@kovsted.dk
www.kovsted.dk

Casamia III ApS
Orholt Allé 87
8310 Tranbjerg J.
ÅRSRAPPORT
2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26/2 2014


Dirigent

CVR-nr. 28 84 80 13

Indholdsfortegnelse

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Casamia III ApS.

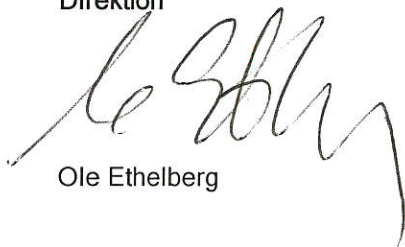
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg J., den 26. 10 2014

Direktion



Ole Ethelberg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Casamia III ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Casamia III ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus N, den 26.12.2014

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Johnny Skovgård Rasmussen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Casamia III ApS Orholt Allé 87 8310 Tranbjerg J.
	CVR-nr: 28 84 80 13
	Stiftet: 5. juni 2005
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Ole Ethelberg
Pengeinstitut	Nordea Bank A/S Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Århus C
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 61 8200 Aarhus N
Ejerforhold	Ethelberg Holding ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje fast ejendom, herunder at udvikle og opføre samme samt foretage investeringer heri, samt med en hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har udviklet sig som forventet og resultatet er efter omstændighederne tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Casamia III ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger. Der kan komme periodeforskydninger foranlediget af forbrugsopgørelser.

Anvendt regnskabspraksis

Forbrugsudgifter er ført under ejendommens drift.

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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

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

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene divideret med investerings ejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings ejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af

Anvendt regnskabspraksis

årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2013	2012
BRUTTOFORTJENESTE	177.003	-2.363
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-29.932	-29.932
DRIFTSRESULTAT	147.071	-32.295
1 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-55.420	-13.347
2 Andre finansielle omkostninger	-98.432	-155.071
RESULTAT FØR SKAT	-6.781	-200.713
Skat af årets resultat	-12.469	50.178
ÅRETS RESULTAT	-19.250	-150.535
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-19.250	-150.535
DISPONERET I ALT	-19.250	-150.535

Balance 31. december

AKTIVER

Note	2013	2012
3 Investeringssejendom	5.500.000	5.512.714
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	220.751	250.683
Materielle anlægsaktiver	5.720.751	5.763.397
ANLÆGSAKTIVER	5.720.751	5.763.397
Udskudt skatteaktiv	103.277	116.345
Tilgodehavender	103.277	116.345
Likvide beholdninger	1.500	1.500
OMSÆTNINGSAKTIVER	104.777	117.845
AKTIVER	5.825.528	5.881.242

Balance 31. december

PASSIVER

Note	2013	2012
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	641.856	661.106
4 EGENKAPITAL	766.856	786.106
Gæld til realkreditinstitutter	1.962.221	2.109.119
5 Langfristede gældsforpligtelser	1.962.221	2.109.119
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	186.931	188.416
Kreditinstitutter	1.351.218	1.323.059
Modtagne forudbetalinger fra kunder	85.220	80.015
Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.984	17.999
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.425.098	1.370.278
Anden gæld	0	6.250
Kortfristede gældsforpligtelser	3.096.451	2.986.017
GÆLDSFORPLIGTELSE	5.058.672	5.095.136
PASSIVER	5.825.528	5.881.242
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2013	2012
1 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		
Renter tilknyttede virksomheder	55.420	13.347
	<u>55.420</u>	<u>13.347</u>
2 Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	59.587	5.244
Renter valutalån	0	84.700
Gebyrer mv.	975	400
Låneomkostninger	4.217	7.717
Kurstab på lån, indfriet	0	6.419
Prioritetsrenter, kreditforeninger	33.653	50.591
	<u>98.432</u>	<u>155.071</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Investerings-	Andre
	sejendom	anlæg,
		driftsmater-
		iel og
		inventar
Kostpris 1. januar 2013	5.176.512	295.615
Årets tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2013	<u>5.176.512</u>	<u>295.615</u>
Opskrivninger 1. januar 2013	336.202	0
Opskrivninger 31. december 2013	<u>336.202</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2013	0	-44.932
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	-12.714	-29.932
Af-/nedskrivninger 31. december 2013	<u>-12.714</u>	<u>-74.864</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>5.500.000</u>	<u>220.751</u>

Noter

	1/1 2013	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2013
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	661.106	-19.250	641.856
	<u>786.106</u>	<u>-19.250</u>	<u>766.856</u>

	1/1 2013 Gæld i alt	31/12 2013 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.297.535	2.149.152	186.931	1.418.895
	<u>2.297.535</u>	<u>2.149.152</u>	<u>186.931</u>	<u>1.418.895</u>

6 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantebrev til Nordea Kredit på kr. 2.732.000. Bogført værdi på ejendom kr. 5.500.000.