

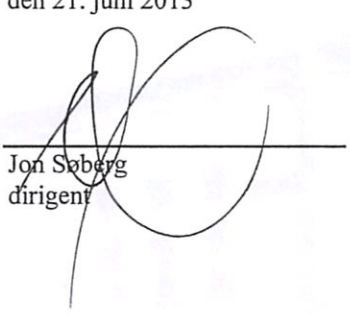
CasaF ApS

Sølystvej 19B
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 30 24 63 73

Årsrapport for regnskabsåret 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. juni 2013


Jon Søberg
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning.....	3-4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-15

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 17. juni 2013

Direktion



Jon Søberg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i CasaF A/S

Påtegning på årsregnskabet

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

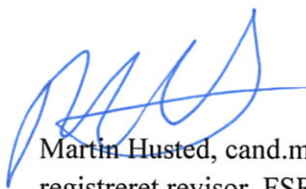
Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen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

Silkeborg, den 17. juni 2013

REVISORERNE HOSTRUPHUS
Godkendt Revisionsaktieselskab



Per Krogh
registreret revisor, FSR



Martin Husted, cand.merc.
registreret revisor, FSR

Selskabsoplysninger

Selskabet

CasaF A/S
Torvet 1a
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 30 24 63 73
Stiftet: 31. december 2006
Hjemstedskommune: Silkeborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jon Søberg

Revision

Revisorerne Hostruphus
Godkendt Revisionsaktieselskab
Hostrupsgade 41
8600 Silkeborg

Pengeinstitut

Danske Bank
Vestergade 3
8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets nye hovedaktivitet, udvikling, salg og opførelse af boliger, har udviklet sig positivt.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i regnskabsåret solgt for mere end kr. 100.000.000, om end selskabet kun nåede at producere og aflevere 8 boliger.

På grund af regnskabstekniske regler kan man ikke indregne aconto avancer i resultatet, svarende til den værdiskabelse der er skabt ved salget af boligerne som først leveres i 2013.

Resultatet anses for tilfredsstillende, om end det er belastet af opstartsomkostninger, samt det forhold at det bevidst er valgt at holde lave startpriser for at få salget i gang.

Den positive udvikling er fortsat ind i 2013.

Selskabet har med udgangen af 2012 købt alle rettigheder til Casa Futura konceptet, udviklingsomkostninger, dokumentsæt, goodwill mv. af Søberg Advokater A/S for kr. 5.000.000.

Prisen er sat ud fra at Casa Futura konceptet har solgt boliger for mere end kr. 100.000.000 i regnskabsåret. Investeringen afskrives over 10 år.

Resultatopgørelse

Note	2012 kr.	2011 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	425.698	-3.863
1 Personaleomkostninger	-158.189	0
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	<u>267.509</u>	<u>-3.863</u>
2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3.143.009	0
3 Finansielle indtægter	89.596	56.216
4 Finansielle omkostninger	-32.642	-1.009
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	<u>3.467.472</u>	<u>51.345</u>
Skat af årets resultat	118.733	-13.075
ÅRETS RESULTAT	<u><u>3.586.205</u></u>	<u><u>38.270</u></u>
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.143.009	0
Overført overskud	443.196	38.270
Disponeret i alt	<u><u>3.586.205</u></u>	<u><u>38.270</u></u>

Balance

Note	2012 kr.	2011 kr.
AKTIVER		
Udviklingsprojekter	5.000.000	0
Immaterielle anlægsaktiver	<u>5.000.000</u>	<u>0</u>
Driftsmateriel og inventar	300.000	0
Materielle anlægsaktiver	<u>300.000</u>	<u>0</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	8.344.058	4.157.883
Finansielle anlægsaktiver	<u>8.344.058</u>	<u>4.157.883</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>13.644.058</u>	<u>4.157.883</u>
Varebeholdninger	<u>28.782.253</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender	8.543.111	1.755.247
Udskudt skatteaktiv	118.733	0
Tilgodehavender	<u>8.661.844</u>	<u>1.755.247</u>
Likvide beholdninger	<u>513.346</u>	<u>805</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>37.957.444</u>	<u>1.756.052</u>
AKTIVER	<u>51.601.501</u>	<u>5.913.935</u>

Balance

Note		2012 kr.	2011 kr.
	PASSIVER		
	Aktiekapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.143.009	0
	Overført resultat	6.205.306	5.762.110
5	EGENKAPITAL	<u>9.473.315</u>	<u>5.887.110</u>
	 Anden langfristet gæld	 4.428.345	 0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.428.345</u>	<u>0</u>
	 Kortfristet del af langfristet gæld	 2.036.180	 0
	Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	2.241.021	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.104.101	0
	Skyldig selskabsskat	0	13.075
	Anden gæld	2.318.539	13.750
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>37.699.841</u>	<u>26.825</u>
	 GÆLDSFORPLIGTELSE	 <u>42.128.186</u>	 <u>26.825</u>
	 PASSIVER	 <u>51.601.501</u>	 <u>5.913.935</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Kontraktlige forpligtelser		
8	Eventualforpligtelser		
9	Nærtstående parter		
10	Ejerforhold		

Noter

Note	2012 kr.	2011 kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	156.315	0
Øvrige personaleomkostninger	1.874	0
	<u>158.189</u>	<u>0</u>
2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Resultat af Julsø Projektselskab A/S	507.652	0
Resultat af Julsø Ejendomsudvikling A/S	2.635.357	0
	<u>3.143.009</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	59.001	0
Andre finansielle indtægter	30.594	56.216
	<u>89.596</u>	<u>56.216</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	32.642	1.009
	<u>32.642</u>	<u>1.009</u>
5 Egenkapital		
<i>Aktiekapital</i>		
Selskabskapital	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<i>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</i>		
Nettoopskrivning efter indre værdi	3.143.009	0
	<u>3.143.009</u>	<u>0</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overførsel tidligere år	5.762.110	5.723.840
Overført årets resultat	443.196	38.270
	<u>6.205.306</u>	<u>5.762.110</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Til sikkerhed for gæld til Nordea, er der givet pant i grunde og bygninger (varebeholdninger), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør tkr. 28.782

Noter

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

7 Kontraktlige forpligtelser

Til sikkerhed for engagement med Danske Bank, er der afgivet solidarisk efterkaution, ulimiteret for Elkærhus A/S, der er ejet 50% af det assosierede selskab Julsø Projektselskab A/S og solidarisk selvskyldnerkaution på 11,825 mio. kr. i det assosierede selskab Julsø Projektselskab A/S.

8 Eventualforpligtelser

Forpligtelsen til betaling af grundkøbet forfalder først, når køber af de enkelte boliger betaler.

9 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	<u>Grundlag</u>
Jon Søberg, Sølystvej, 8600 Silkeborg	Hovedaktionær

Ejerforhold

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

Jon Søberg, Sølystvej, 8600 Silkeborg

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage, samt sociale omkostninger og pension m.v. til selskabets personale. I posten er fratrullet eventuelle modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Bruttofortjeneste

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingsprojekter, der er klart definerede og identificerbare - hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende projektet - indregnes som immaterielle anlægsaktiver, såfremt der er tilstrækkelig sikkerhed for, at kapitalværdien af den fremtidige indtjening kan dække produktions-, salgs- og administrationsomkostninger samt selve udviklingsomkostningerne.

Udviklingsprojekter, der ikke opfylder kriterierne for indregning i balancen, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen, i takt med at omkostningerne afholdes.

Aktiverede udviklingsomkostninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere. Aktiverede udviklingsomkostninger afskrives fra tidspunktet for færdiggørelsen lineært over den periode, hvori det forventes at frembringe økonomiske fordele. Afskrivningsperioden udgør dog maksimalt 5 år.

Materielle anlægsaktiver

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

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmidler og inventar	5 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for udgiftsførsel af småaktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

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

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

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

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

Varebeholdninger

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

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

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

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

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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

Gældsforpligtelser

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