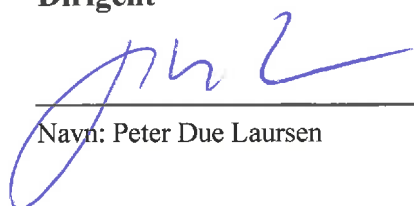


CE-bolig A/S
CVR-nr. 13888132
Horsensvej 29A
8722 Hedensted

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.09.2016

Dirigent



Navn: Peter Due Laursen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015/16	11
Balance pr. 30.06.2016	12
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	14
Noter	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

CE-bolig A/S
Horsensvej 29A
8722 Hedensted

CVR-nr.: 13888132
Hjemsted: Hedensted
Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Bestyrelse

Peter Due Laursen
Kaj Skov Sørensen
Knud Laursen
Anette Due Laursen

Direktion

Knud Laursen
Jesper Ahrenkiel Kristensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for CE-bolig A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 23.09.2016

Direktion



Knud Laursen



Jesper Ahrenkiel Kristensen

Bestyrelse



Peter Due Laursen



Kaj Skov Sørensen



Knud Laursen

Anette Due Laursen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i CE-bolig A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CE-bolig A/S for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 23.09.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Rasmus B. Johnsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering, såvel direkte som via datterselskaber, i og udlejning af fast ejendom i såvel Danmark som i udlandet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2015/16 blev der realiseret et overskud på 30.725 t.kr. før skat mod et overskud på 31.973 t.kr. før skat i 2014/15. Årets resultat anses for tilfredsstillende. Resultatet er negativt påvirket af et urealiseret kurstab på aktier på 3.942 t.kr., samt påvirket negativt af en værdiregulering på investeringsejendomme på 9.790 t.kr. Desuden er resultatet positivt påvirket med 25.087 t.kr. fra indtægter fra kapitalandele.

Værdiregulering af investeringsejendomme sker primært på baggrund af justering af kapitaliseringsfaktorerne på de tyske plejehjem som er tilpasset markedsforholdene i forhold til regnskabet 2014/15. Den vejede gennemsnitlige kapitaliseringsfaktor for alle ejendomme i selskabet er steget fra 6,50 % til 6,72 %.

Ser man bort fra nettoværdireguleringerne på investeringsejendomme, værdiregulering af prioritetsgæld, indtægter af kapitalandele samt kursgevinst på aktier, er resultatet af driften 19.370 t.kr., hvilket er som forventet. Dette udgjorde for 2014/15 16.739 t.kr.

Selskabets soliditet udgør 30,12% mod 26,42% sidste år. Korrigeres der for den udskudte skatteforpligtelse udgør soliditetsgraden 33,71% mod 30,48% sidste år.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Forventet udvikling

Der forventes et forbedret resultat af driften i regnskabsåret 2016/17.

Særlige risici

Renterisici

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld, bankgæld, likvider, let omsættelige værdipapirer samt mellemregninger med tilknyttede og associerede virksomheder udgør 156.926 t.kr. Prioritetsgælden og bankgælden er variabelt forrentet, og mellemregningerne følger det generelle renteniveau på baggrund heraf.

Ledelsesberetning

Med udgangspunkt i den rentebærende nettogæld ved udgangen af regnskabsåret 2015/16 vil en ændring på ét procentpoint i det generelle renteniveau medføre en ændring i selskabets årlige nettorenteomkostninger før skat på 1.569 t.kr. Selskabet afdækker ikke renterisikoen, da dette ikke vurderes at være økonomisk rentabelt.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens §112, stk. 2 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 30.06.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Effekt af praksisændringer

Den samlede indvirkning af praksisændringerne beskrevet ovenfor udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 321 t.kr. Årets skat af praksisændringer udgør 71 t.kr, hvorefter årets resultat efter skat forøges med 250 t.kr. Balancesummen reduceres med 0 t.kr., mens egenkapitalen pr. 30.06.2016 forøges med 250 t.kr.

Ud over det nævnte forhold er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Anvendt regnskabspraksis

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af erhvervs- og beboelsesejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i lejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende værdipapirer, amortiseringstillæg, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle modervirksomhedens øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

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

Investeringsejendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efter første indregning til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel).

Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i et budgetteret normalt driftsafkast før omkostninger til administration. Ejendommenes nettoresultat kapitaliseres med et individuelt afkastkrav, som fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for salg af ejendomme. Der har ikke på alle investeringsejendomme været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Pr. 30.06.2016 er følgende ejendomme af ledelsen værdiansat til afkastbaseret dagsværdi ud fra nedenstående kapitaliseringsfaktorer:

	Samlet dagsværdi kr.	Kapitalise- ringsfaktor	Vejet gennem- snitlig kap.faktor
Plejhjem, Tyskland	216.259.185	7,25	7,25
Boliglejemål, Horsens	111.443.177	5,50-5,60	5,60
Erhvervslejemål, Horsens	14.270.690	6,35-8,25	7,54
Investeringsejendomme i alt	341.973.052		6,72

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse for 2015/16

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning		26.311.474	26.092.693
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(9.789.839)	(1.179.500)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(306.908)
Andre eksterne omkostninger		(553.498)	(586.372)
Ejendomsomkostninger		<u>(3.494.991)</u>	<u>(2.361.035)</u>
Bruttoresultat		12.473.146	21.658.878
Personaleomkostninger	1	(1.902.149)	(1.801.920)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(86.660)</u>	<u>(63.868)</u>
Driftsresultat		10.484.337	19.793.090
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		25.086.784	5.848.236
Andre finansielle indtægter	3	2.720.397	9.748.544
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(7.566.598)</u>	<u>(3.416.611)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		30.724.920	31.973.259
Skat af ordinært resultat	5	<u>(60.766)</u>	<u>(6.476.222)</u>
Årets resultat		<u>30.664.154</u>	<u>25.497.037</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		25.086.784	5.848.236
Overført resultat		<u>5.577.370</u>	<u>19.648.801</u>
		<u>30.664.154</u>	<u>25.497.037</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		341.973.052	351.475.720
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		156.821	243.482
Materielle anlægsaktiver	6	<u>342.129.873</u>	<u>351.719.202</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		46.999.209	22.100.674
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		154.940.321	133.259.651
Finansielle anlægsaktiver	7	<u>201.939.530</u>	<u>155.360.325</u>
Anlægsaktiver		<u>544.069.403</u>	<u>507.079.527</u>
Andre tilgodehavender		312.543	162.927
Periodeafgrænsningsposter		72.698	62.455
Tilgodehavender		<u>385.241</u>	<u>225.382</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		32.281.960	36.223.990
Værdipapirer og kapitalandele		<u>32.281.960</u>	<u>36.223.990</u>
Likvide beholdninger		<u>28.005</u>	<u>13.883</u>
Omsætningsaktiver		<u>32.695.206</u>	<u>36.463.255</u>
Aktiver		<u>576.764.609</u>	<u>543.542.782</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		46.016.125	21.117.590
Overført overskud eller underskud		126.089.114	120.511.744
Egenkapital		174.105.239	143.629.334
Udskudt skat		20.337.739	22.049.086
Hensatte forpligtelser		20.337.739	22.049.086
Gæld til realkreditinstitutter		86.463.162	86.442.592
Kreditinstitutter i øvrigt		96.093.054	102.143.516
Gæld til tilknyttede virksomheder		179.064.293	164.304.331
Anden gæld		2.061.718	2.029.296
Langfristede gældsforpligtelser	8	363.682.227	354.919.735
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	5.773.558	5.889.068
Bankgæld		902.853	1.497.028
Leverandører af varer og tjenesteydelser		442.978	2.908
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.820.376	11.187.123
Skyldig selskabsskat		369.042	3.138.186
Anden gæld		1.330.218	1.230.104
Periodeafgrænsningsposter		379	210
Kortfristede gældsforpligtelser		18.639.404	22.944.627
Gældsforpligtelser		382.321.631	377.864.362
Passiver		576.764.609	543.542.782
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		
Koncernforhold	12		

Egenkapitaloppgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.000.000	21.117.590	120.511.744	143.629.334
Valutakursreguleringer	0	(188.249)	0	(188.249)
Årets resultat	0	25.086.784	5.577.370	30.664.154
Egenkapital ultimo	2.000.000	46.016.125	126.089.114	174.105.239

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
1. Personalemkostninger		
Gager og løn	1.733.581	1.635.310
Pensioner	109.616	106.217
Andre omkostninger til social sikring	32.764	31.041
Andre personaleomkostninger	26.188	29.352
	<u>1.902.149</u>	<u>1.801.920</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	86.660	63.868
	<u>86.660</u>	<u>63.868</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.204.455	677.211
Renteindtægter i øvrigt	39.919	0
Valutakursreguleringer	0	157.887
Dagsværdireguleringer	0	7.899.205
Øvrige finansielle indtægter	1.476.023	1.014.241
	<u>2.720.397</u>	<u>9.748.544</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.444.047	1.112.915
Renteomkostninger i øvrigt	1.750.655	2.025.367
Valutakursreguleringer	208.087	52.534
Dagsværdireguleringer	3.942.030	0
Øvrige finansielle omkostninger	221.779	225.795
	<u>7.566.598</u>	<u>3.416.611</u>

Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
5. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	1.772.113	4.297.261
Ændring af udskudt skat	(1.968.151)	1.821.651
Regulering vedrørende tidligere år	256.804	357.310
	60.766	6.476.222
	Investerings-	Andre anlæg,
	ejendomme	driftsmateriel
	kr.	og inventar
		kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	302.039.348	1.041.845
Tilgange	287.171	0
Kostpris ultimo	302.326.519	1.041.845
Opskrivninger primo	49.436.372	0
Årets opskrivninger	(9.789.839)	0
Opskrivninger ultimo	39.646.533	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(798.363)
Årets afskrivninger	0	(86.660)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(885.023)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	341.973.052	156.822

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,72% pr. 30.06.2016. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 24,0 mio.kr.

Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgodehaver hos tilknyttede virksomheder kr.
7. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	983.084	133.259.651
Tilgange	0	21.680.670
Kostpris ultimo	983.084	154.940.321
Opskrivninger primo	21.117.590	0
Valutakursreguleringer	(188.249)	0
Andel af årets resultat	25.086.784	0
Opskrivninger ultimo	46.016.125	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	46.999.209	154.940.321

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel %</u>
Dattervirksomheder:		
SAB Real Estate GmbH & Co "Apollo" KG	Tyskland	94,00
Apollo 2 GmbH	Tyskland	100,00

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.</u>
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	392.414	0	86.463.162	83.282.226
Kreditinstitutter i øvrigt	5.496.654	5.773.558	96.093.054	78.772.380
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	179.064.293	179.064.293
Anden gæld	0	0	2.061.718	0
	5.889.068	5.773.558	363.682.227	341.118.899

Noter

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med K.L.H. ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 341.973.052 kr. (2014/15: 352.476 t.kr.).

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 26.910 t.kr. og skadesløsbrev nom. 42.000 t.kr. i investeringsejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 125.713.876 kr. (2014/15: 123.222 t.kr.).

Til sikkerhed for mellemværende med Sydbank er deponeret aktier til kursværdi for i alt 32.281.960 kr. (2014/15: 36.224 t.kr.). Ejerpantebreve og værdipapirer er ligeledes stillet til sikkerhed for Sydbanks mellemværende med E-Bolig A/S.

11. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

K.L.H. ApS, Hedensted

12. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

K.L.H. ApS, Hendensted