

# **ABSALON PENSION A/S**

Tesch Alle 14  
2840 Holte

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**16/06/2016**

**Michael Henriksen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            ABSALON PENSION A/S  
Tesch Alle 14  
2840 Holte

                                  CVR-nr:            26117089  
                                  Regnskabsår:    01/01/2015 - 31/12/2015

**Bankforbindelse**        Jyske Bank A/S og Nykredit Bank A/S

**Revisor**                    Revisionsfirmaet Erik Hultquist  
Hovedgaden 8  
3460 Birkerød  
DK Danmark  
CVR-nr:            15396105  
P-enhed:            1000916331

# Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Absalon Pension A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 15/06/2016

## Direktion

Michael Thordahl Henrichsen  
Direktør

## Bestyrelse

Michael Thordahl Henrichsen

Maiken Steenstrup

Søren Pedersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ABSALON PENSION A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ABSALON PENSION A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 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 handlinger 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har indberettet forkerte momsbeløb til SKAT for tidligere år, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Selskabet har ikke indeholdt og afregnet A-skat og Am-bidrag af bil stillet til rådighed for kapitalejer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Forholdet er berigtiget via kapitalejers selvangivelse.

### 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.

Birkerød, 15/06/2016

Erik Hultquist  
Registreret revisor HD/CAND. MERC. AUD.  
Revisionsfirmaet Erik Hultquist  
CVR: 15396105

# Ledelsesberetning

## Selskabets aktivitet

Selskabets aktivitet består overvejende i udvikling og handel med fast ejendom.

Der er i året solgt grundstykker ejet af koncernselskaber for i alt ca. DKK 80 mio., betinget af lokalplangodkendelse. Betingelserne for gennemførelse af salget anses for normale, opfyldelige og af formel karakter. Lokalplangodkendelse forventes dermed at foreligge i foråret/sommeren 2017 for det ene grundstykkets vedkommende og i foråret/sommeren 2018 for det andet grundstykkets vedkommende. Der er således forsat ejerskab af en del af grundstykket i det ene koncernselskab, som forventes realiseret i indkomståret 2018 med yderligere avance.

Der fortsættes undersøgelser af forretningsmuligheder indenfor fast ejendom.

## Årets økonomiske udvikling

Resultatet for 2015 må betragtes som mindre tilfredsstillende, men dog i overensstemmelse med ledelsens seneste forventninger.

Effekten på selskabets årsregnskab er derfor en opskrivning på grundstykker ejet af koncernselskaber (til salgsværdi), således at egenkapitalen er øget med ca. DKK 28 mio.

Kapitalejer har i året indskudt ca. DKK 4 mio. til nedbringelse af selskabets fremmedkapital.

## Selskabets forventede udvikling

Der forventes et tilfredsstillende resultat for 2016.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Selskabet anvender undtagelsesbestemmelserne i Årsregnskabslovens § 110 vedrørende aflæggelse af koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## **Generelt om indregning og måling:**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eksisterede på balancedagen.

## **Omregning af fremmed valuta:**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Bruttoresultat:**

Bruttofortjeneste indregnes i resultatopgørelsen som nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning:**

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser, handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **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 postering direkte på egenkapitalen.



## B ALANCEN

### **Materielle anlægsaktiver:**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering på reserven under egenkapitalen "opskrivningshenlæggelse ejendomme"

Dagsværdien måles på grundlag af vurdering foretaget af ekstern vurderingsmand eller beregnet på baggrund af den afkastbaseret model. Den afkastbaseret model tager udgangspunkt i det forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastskrav. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige investeringsejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af dagsværdien.

### **Finansielle anlægsaktiver:**

#### **Kapitalandele tilknyttet og associeret virksomhed**

Kapitalandele i tilknyttet og associeret virksomhed indregnes og måles efter indre værdis metode, eller 0 kr. såfremt værdien er negativ.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af den tilknyttede og associerede virksomheds resultat.

Nettoopskrivning af kapitalandele overføres ved resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode under egenkapitalen.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver:**

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

#### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Egenkapital:**

Foreslået udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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 årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

**Gældsforpligtelser:**

Gæld er målt til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>-431.480</b>	<b>-6.882</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-431.480</b>	<b>-6.882</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		-120.249	-1.363.767
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....		6.082	9.268
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		9.000	9.300
Andre finansielle indtægter .....		22.413	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-791.292	-882.929
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-1.305.526</b>	<b>-2.235.010</b>
Skat af årets resultat .....		259.474	-31.610
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-1.046.052</b>	<b>-2.266.620</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		-120.249	-1.363.767
Overført resultat .....		-925.803	-902.853
<b>I alt .....</b>		<b>-1.046.052</b>	<b>-2.266.620</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		7.988.452	7.988.452
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>7.988.452</b>	<b>7.988.452</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		70.355.636	40.586.925
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		120.708	114.627
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>70.476.344</b>	<b>40.701.552</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>78.464.796</b>	<b>48.690.004</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		687.068	1.969.524
Udsudte skatteaktiver .....		1.486.005	1.226.531
Andre tilgodehavender .....		50.728	36.648
Periodeafgrænsningsposter .....		41.148	2.007
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.264.949</b>	<b>3.234.710</b>
Likvide beholdninger .....		84.851	434
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.349.800</b>	<b>3.235.144</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>80.814.596</b>	<b>51.925.148</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		70.251.724	40.483.013
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		2.125.500	2.125.500
Overført resultat .....		-9.197.843	-8.272.040
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>63.679.381</b>	<b>34.836.473</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.503.000	4.503.000
Gæld til banker .....		3.494.955	7.634.797
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		3.215.398	3.215.398
Deposita .....		65.550	84.300
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>11.278.903</b>	<b>15.437.495</b>
Gæld til banker .....		157.002	746.484
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		161.080	281.263
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		5.538.230	623.433
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.856.312</b>	<b>1.651.180</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>17.135.215</b>	<b>17.088.675</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>80.814.596</b>	<b>51.925.148</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre Anlæg mv. kr.</b>
Kostpris primo	5.263.452	45.686
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.263.452</b>	<b>45.686</b>
Opskrivninger primo	2.725.000	0
Årets opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.725.000</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	45.686
Årets afskrivning	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.988.452</b>	<b>0</b>

## 2. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele Valdemar Projekt AB kr.</b>	<b>Kapitalandele associerede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	103.912	114.626
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>103.912</b>	<b>114.626</b>
Nettoopskrivninger primo	40.483.013	0
Andel i årets resultat	-120.249	6.082
Årets opskrivning	29.888.960	0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>70.251.724</b>	<b>6.082</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>70.355.636</b>	<b>120.708</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

<b>Valdemar Projekt AB, Sverige</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Årsrapporten 2015	100%	8.649.876	-120.249
Opskrivning ejendomme til dagsværdi		61.705.760	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>70.355.636</b>	<b>-120.249</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder ca. 4.500 tkr. senere end 5 år efter balancetidspunktet.

## 4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

### Aktivitet:

Selskabets aktivitet består overvejende i udvikling og handel med fast ejendom.

## 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for langfristet gæld er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør tkr. 7.988.

Selskabet har leasingforpligtelser vedr. driftsmateriel og inventar med en samlet restydelse på ca. tkr. 44.

