

Ejendomsselskabet Horsens Centret ApS

Levysgade 14, 2. sal, 8700 Horsens

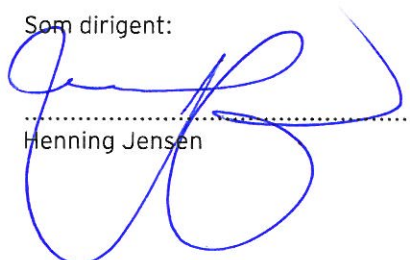
CVR-nr. 29 79 51 69



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 20. juni 2017

Som dirigent:



Henning Jensen



Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Horsens Centret ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 19. juni 2017

Direktion:



Henning Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Horsens Centret ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Horsens Centret ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med 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 selskabet 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 2 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabet har haft et tab på 1.408 t.kr. i regnskabsåret, der sluttede den 31. december 2016, og at selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med 108.370 t.kr. Disse forhold sammen med de i note 2 øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets 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 fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, 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 regnskabsbrugere 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 selskabets 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 selskabets 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

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.

Horsens, den 19. juni 2017
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Frank Therkildsen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Horsens Centret ApS
Adresse, postnr., by	Levysgade 14, 2. sal, 8700 Horsens
CVR-nr.	29 79 51 69
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Henning Jensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investeringer i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet ejer byggeriet Horsens Centret / Horsens Sundhedshus på adresse Grønlandsvej 1 3 i Horsens.

Regnskabsåret er afsluttet med et resultat af primær drift på 16.090 t.kr. mod 15.023 t.kr. forrige år. Ledelsen anser årets resultat af primær drift for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Virksomheden forventer at resultatet for det kommende år kan gennemføres med et mindre negativt resultat efter foretagne driftsøkonomiske afskrivninger.

Særlige forudsætninger og usikre faktorer

Som følge af en ugunstig markedsmæssig udvikling i de indgåede aftaler omkring finansielle instrumenter, samt lavere udlejningsandel end forventet, har selskabet tabt mere end 50 % af anpartskapitalen.

På regnskabsafslæggelsestidspunktet er stort set alle lejemaal dog udlejet, hvilket anses for tilfredsstillende.

Det er derfor ledelsens opfattelse, at egenkapitalen vil blive reetableret ved egen indtjening. Herudover vil snarligt udløb af en del af rentesikringskontrakterne, have væsentlig positiv indvirkning på likviditet og egenkapital. Efter regnskabsårets udløb har de finansielle instrumenter udviklet sig positivt.

Der er indgået aftaler med kreditgivere for indeværende regnskabsår, hvorfor årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	17.923.029	16.846.691
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-1.832.668	-1.824.038
	Resultat før finansielle poster	16.090.361	15.022.653
	Finansielle indtægter	446.249	0
3	Finansielle omkostninger	-20.026.078	-18.881.345
	Resultat før skat	-3.489.468	-3.858.692
4	Skat af årets resultat	2.081.133	-40.319
	Årets resultat	-1.408.335	-3.899.011
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-1.408.335	-3.899.011
		-1.408.335	-3.899.011

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	342.037.549	341.406.692
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	12.159
		<u>342.037.549</u>	<u>341.418.851</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>342.037.549</u>	<u>341.418.851</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.375.763	2.688.256
	Andre tilgodehavender	632.102	1.625.501
		<u>4.007.865</u>	<u>4.313.757</u>
	Likvide beholdninger	25.917	13.309
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.033.782</u>	<u>4.327.066</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>346.071.331</u></u>	<u><u>345.745.917</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-108.870.054	-109.083.339
	Egenkapital i alt	<u>-108.370.054</u>	<u>-108.583.339</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	274.605.733	278.176.381
	Gæld til banker	29.525.000	29.261.053
	Anden gæld	74.171.546	75.266.504
		<u>378.302.279</u>	<u>382.703.938</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.570.648	0
	Gæld til banker	15.204.257	16.697.418
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.196.273	1.624.553
	Gæld til tilknyttede virksomheder	55.014.153	52.393.603
	Anden gæld	1.153.775	909.744
		<u>76.139.106</u>	<u>71.625.318</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>454.441.385</u>	<u>454.329.256</u>
	PASSIVER I ALT	<u>346.071.331</u>	<u>345.745.917</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	-109.083.339	-108.583.339
Overført, jf. resultatdisponering	0	-1.408.335	-1.408.335
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	1.621.620	1.621.620
Egenkapital 31. december 2016	<u>500.000</u>	<u>-108.870.054</u>	<u>-108.370.054</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Horsens Centret ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen vedrører, uanset betalingstidspunkt.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Installationer	50 år

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillegg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

For egenproducerede aktiver omfatter kostprisen løn- og materialeomkostninger m.v., der direkte er medgået til produktionen samt en andel af de produktionsomkostninger, der indirekte kan henføres hertil.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

2. Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Som følge af en ugunstig markedsmæssig udvikling i de indgåede aftaler omkring finansielle instrumenter, samt lavere udlejningsandel end forventet, har selskabet tabt mere end 50 % af anpartskapitalen.

På regnskabsafslæggelsestidspunktet er stort set alle lejemål dog udlejet, hvilket anses for tilfredsstillende.

Det er derfor ledelsens opfattelse, at egenkapitalen vil blive reetableret ved egen indtjening. Herudover vil snarligt udløb af en del af rentesikringskontrakterne, have væsentlig positiv indvirkning på likviditet og egenkapital. Efter regnskabsårets udløb har de finansielle instrumenter udviklet sig positivt.

Der er indgået aftaler med kreditgivere for indeværende regnskabsår, hvorfor årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2016	2015
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.387.484	2.203.665
Andre finansielle omkostninger	17.638.594	16.677.680
	<u>20.026.078</u>	<u>18.881.345</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	0	40.319
Refusion i sambeskatning	-2.081.133	0
	<u>-2.081.133</u>	<u>40.319</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2016	354.687.262	91.190	354.778.452
Tilgang i årets løb	2.451.366	0	2.451.366
Kostpris 31. december 2016	<u>357.138.628</u>	<u>91.190</u>	<u>357.229.818</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	13.280.570	79.031	13.359.601
Årets afskrivninger	1.820.509	12.159	1.832.668
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>15.101.079</u>	<u>91.190</u>	<u>15.192.269</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>342.037.549</u>	<u>0</u>	<u>342.037.549</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	278.176.381	3.570.648	274.605.733	217.798.975
Gæld til banker	29.525.000	0	29.525.000	29.525.000
Anden gæld	74.171.546	0	74.171.546	74.171.546
	<u>381.872.927</u>	<u>3.570.648</u>	<u>378.302.279</u>	<u>321.495.521</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Ingen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet non pledgeerklæring til pengeinstitut for såvidt angår selskabets grunde og bygninger.

Til sikkerhed for bankarrangement er der tinglyst et ejerpantebrev på 20.000 t.kr. med pant i selskabets ejendom.

Til sikkerhed for bankarrangement og for tilknyttede selskabers bankarrangement, er der tinglyst et ejerpantebrev på 16.500 t.kr. med pant i selskabets ejendom.

Til sikkerhed for tilknyttede selskabers mellemværende med pengeinstitut, er der afgivet selvskyldnerkaution.