

Det Gamle Seminarium A/S

CVR-nr. 33 87 45 02

---

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11/04 2017

---

Ingolf Nordal  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	8
Balance pr. 31. december 2016	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Det Gamle Seminarium A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 7. april 2017

### **Direktion**

Torkil Ingolf Nordal Petersen

### **Bestyrelse**

Annie Petersen  
formand

Emil Nordal Petersen

Mads Nordal Petersen

Torkil Ingolf Nordal Petersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Det Gamle Seminarium A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Det Gamle Seminarium A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

### 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

Vort 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 regnskabsbrugerne 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Trekantområdet, den 7. april 2017

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Arne Kristensen  
statsautoriseret revisor

John Lindholm Bode  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Det Gamle Seminarium A/S Ove Jensens Alle 35 8700 Horsens
	CVR-nr.: 33 87 45 02
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 16. august 2011
	Hjemsted: Horsens
<b>Bestyrelse</b>	Annie Petersen, formand Emil Nordal Petersen Mads Nordal Petersen Torkil Ingolf Nordal Petersen
<b>Direktion</b>	Torkil Ingolf Nordal Petersen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for CASA Holding A/S

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i samt udlejning, køb og salg af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 3.268.594, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 9.123.811.

Årets resultat er væsentlig påvirket af nedskrivning på selskabets ejendomme.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.919.255</b>	<b>2.627.121</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	<u>-4.668.968</u>	<u>-350.557</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-749.713</b>	<b>2.276.564</b>
Finansielle indtægter	2	130.030	4.645
Finansielle omkostninger		<u>-2.349.778</u>	<u>-613.977</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.969.461</b>	<b>1.667.232</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-299.133</u>	<u>-364.368</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-3.268.594</u></b>	<b><u>1.302.864</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-3.268.594</u>	<u>1.302.864</u>
		<b><u>-3.268.594</u></b>	<b><u>1.302.864</u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	25.000.000	39.224.298
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>25.000.000</b>	<b>39.224.298</b>
Andre tilgodehavender		0	1.950.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>1.950.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>25.000.000</b>	<b>41.174.298</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.032	16.298
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.879.966
Andre tilgodehavender		65.288	26.186
Periodeafgrænsningsposter		22.315	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>88.635</b>	<b>2.922.450</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.175.706</b>	<b>140.790</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>4.264.341</b>	<b>3.063.240</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>29.264.341</b>	<b>44.237.538</b>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		8.000.000	8.000.000
Overført resultat		<u>1.123.811</u>	<u>4.392.404</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>9.123.811</u></b>	<b><u>12.392.404</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>18.156</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>18.156</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.421.760	23.565.516
Andre kreditinstitutter		<u>2.332.603</u>	<u>5.439.705</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>17.754.363</u></b>	<b><u>29.005.221</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	733.729	1.031.937
Leverandører af varer og tjenesteydelser		135.911	88.335
Gæld til tilknyttede virksomheder		299.113	0
Selskabsskat		312.584	386.575
Anden gæld		898.334	1.314.910
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.496</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.386.167</u></b>	<b><u>2.821.757</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>20.140.530</u></b>	<b><u>31.826.978</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>29.264.341</u></b>	<b><u>44.237.538</u></b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	8.000.000	4.392.405	12.392.405
Årets resultat	0	-3.268.594	-3.268.594
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u>8.000.000</u></b>	<b><u>1.123.811</u></b>	<b><u>9.123.811</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	239.738	350.557
Nedskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>4.429.230</u>	<u>0</u>
	<b><u>4.668.968</u></b>	<b><u>350.557</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	94.927	4.645
Andre finansielle indtægter	<u>35.103</u>	<u>0</u>
	<b><u>130.030</u></b>	<b><u>4.645</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	312.584	386.575
Årets udskudte skat	-18.156	-3.913
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>4.705</u>	<u>-18.294</u>
	<b><u>299.133</u></b>	<b><u>364.368</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2016	39.862.092
Tilgang i årets løb	181.250
Afgang i årets løb	-9.894.898
Kostpris 31. december 2016	<u>30.148.444</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	637.794
Årets nedskrivninger	4.429.230
Årets afskrivninger	239.738
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-158.318
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>5.148.444</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u><u>25.000.000</u></u></b>

### 5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 8.000.000 aktier à nominelt kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016	2015	2014	2013	2012
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1. januar 2016	8.000.000	8.000.000	500.000	500.000	500.000
Tilgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7.500.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Selskabskapital</b>	<b><u><u>8.000.000</u></u></b>	<b><u><u>8.000.000</u></u></b>	<b><u><u>8.000.000</u></u></b>	<b><u><u>500.000</u></u></b>	<b><u><u>500.000</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	23.748.322	15.555.489	133.729	14.885.889
Andre kreditinstitutter	6.288.836	2.932.603	600.000	0
	<b>30.037.158</b>	<b>18.488.092</b>	<b>733.729</b>	<b>14.885.889</b>

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med M.M 26 Holding A/S (Administrationselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 15.555, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 25.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 7.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 7.000 til sikkerhed for bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Det Gamle Seminarium A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

#### **Ejendomsomkostninger**

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

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og administrationsomkostninger mv.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

#### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Øvrige bygninger	50 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.