



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Absalon Hotel A/S

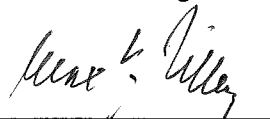
Helgolandsgade 15

1653 København V

(CVR-nr. 62 54 29 18)

Årsrapport for 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21/12 2016



Max K. Vilby
Dirigent

Indholdsfortegnelse	1
----------------------------	----------

Side

Selskabsoplysninger	2
----------------------------	----------

Påtegninger

Ledespåtegning	3
----------------	----------

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
--	----------

Årsregnskab for 1. november 2015 - 31. oktober 2016

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------	----------

Resultatopgørelse	10
-------------------	-----------

Balance	11
---------	-----------

Noter	13
-------	-----------

Selskabsoplysninger

Selskabet	Absalon Hotel A/S Helgolandsgade 15 1653 København V
	CVR-nr.: 62 54 29 18
	Regnskabsperiode: 1. november 2015 - 31. oktober 2016
Aktivitet	Selskabets hovedaktivitet er bortforpagtning af hoteller samt udlejning af ejendomme.
Bestyrelse	Niels Lindhardt Johansen, formand Martin Nedergaard Andersen Mogens Nedergaard
Direktion	Mogens Nedergaard
Datterselskab	Absalon Hotel Group Copenhagen A/S
Revisor	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. november 2015 - 31. oktober 2016 for Absalon Hotel A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. oktober 2016.

Regnskabsresultatet anses for tilfredsstillende og afspejler en succesfuld udnyttelse af foretagne renoveringer i hotelejendomme og fremgangen i turismen i København.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 21. december 2016

Direktion



Mogens Nedergaard

Bestyrelse



Niels Lindhardt Johansen
formand



Martin Nedergaard Andersen



Mogens Nedergaard

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

4

Til kapitalejerne i Absalon Hotel A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Absalon Hotel A/S for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. oktober 2016, 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 revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

5

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. oktober 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 21. december 2016

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
(CVR-nr. 34 58 99 92)


Torben Schlødermann Nielsen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Absalon Hotel A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der består af forpagtnings- og lejeindtægt, indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, som indtægten vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer mv.

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.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med danske datterselskaber. Selskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Den del af skatten, der endnu ikke er betalt, indregnes som 'Selskabsskat' under gældsforpligtelser eller tilgodehavender. Administrationselskabet afregner skat med datterselskaberne. Ikke-afregnede forhold indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Investeringsejendomme, 5-50 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 5-15 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der foretages lineære afskrivninger over 5-50 år baseret på vurdering af aktivernes brugstider.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af goodwill eller badwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill/badwill. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer (omsætningsaktiver)

Børsnoterede aktier og obligationer måles til dagsværdien (børskurs) på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober

10

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste	26.088.584	14.702.625
1 Personaleomkostninger	-721.247	-764.598
Af- og nedskrivninger	-9.969.324	-6.542.429
Andre driftsomkostninger	-91.000	-1.100.000
Driftsresultat	15.307.013	6.295.598
Indtægter kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.055.660	247.703
Andre finansielle indtægter	1.511.447	2.548.131
Andre finansielle omkostninger	-3.417.260	-4.169.526
Resultat før skat	14.456.860	4.921.906
2 Skat af årets resultat	-2.950.856	-871.499
ÅRETS RESULTAT	11.506.004	4.050.407
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.055.660	247.703
Overført resultat	9.450.344	3.802.704
Anvendelse i alt	11.506.004	4.050.407

Balance pr. 31. oktober

11

AKTIVER

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
3 Investeringsejendomme	9.222.440	9.513.895
4 Grunde og bygninger	91.642.033	97.888.777
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.952.828	19.321.301
Materielle anlægsaktiver i alt	116.817.301	126.723.973
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.809.459	2.753.799
Andre tilgodehavender	1.345.410	1.332.681
Finansielle anlægsaktiver i alt	5.154.869	4.086.480
ANLÆGSAKTIVER I ALT	121.972.170	130.810.453
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.890.898	182.594
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	229.401	167.384
Selskabsskat	0	179.323
Andre tilgodehavender	108.585	322.211
Periodeafgrænsningsposter	448.430	444.187
Tilgodehavender i alt	6.677.314	1.295.699
Værdipapirer	19.462.512	20.721.607
Likvide beholdninger	16.282.134	1.496.403
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	42.421.960	23.513.709
AKTIVER I ALT	164.394.130	154.324.162

Balance pr. 31. oktober

12

PASSIVER

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.309.459	2.253.799
Overført resultat	63.348.401	53.898.057
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
7 EGENKAPITAL I ALT	<u>69.657.860</u>	<u>58.151.856</u>
2 Udskudt skat	3.019.821	1.165.334
HENSÆTTELSER I ALT	<u>3.019.821</u>	<u>1.165.334</u>
Gæld til realkreditinstitutter	82.317.669	87.072.812
Anden gæld	1.001.760	989.701
8 Langfristet gæld i alt	<u>83.319.429</u>	<u>88.062.513</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.752.416	4.680.680
Leverandører af varer og tjenesteydelser	858.547	843.667
Selskabsskat	1.158.755	0
Anden gæld	901.909	691.895
Periodeafgrænsningsposter	725.393	728.217
Kortfristet gæld i alt	<u>8.397.020</u>	<u>6.944.459</u>
GÆLD I ALT	<u>91.716.449</u>	<u>95.006.972</u>
PASSIVER I ALT	<u>164.394.130</u>	<u>154.324.162</u>
9 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Nærtstående parter		

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Det samlede beløb til lønninger og gager mv. fordeler sig således:		
Gager og lønninger	721.247	764.598
	<u>721.247</u>	<u>764.598</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.096.067	-167.658
Årets regulering af udskudt skat	1.854.487	1.039.157
Regulering af skat vedrørende tidligere år	302	0
	<u>2.950.856</u>	<u>871.499</u>
3 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	17.300.763	17.300.763
Kostpris ultimo	<u>17.300.763</u>	<u>17.300.763</u>
Af- og nedskrivninger primo	7.786.868	7.495.413
Årets afskrivninger	291.455	291.455
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>8.078.323</u>	<u>7.786.868</u>
Bogført værdi ultimo	<u>9.222.440</u>	<u>9.513.895</u>

Ejendomsværdi ifølge offentlig vurdering 1. oktober 2015 udgør kr. 73.230.000.

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
4 Grunde og bygninger		
Kostpris primo	153.778.855	77.976.394
Tilgang i årets løb	0	75.802.461
Kostpris ultimo	<u>153.778.855</u>	<u>153.778.855</u>
Af- og nedskrivninger primo	55.890.078	52.170.083
Årets afskrivninger	6.246.744	3.719.995
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>62.136.822</u>	<u>55.890.078</u>
Bogført værdi ultimo	<u>91.642.033</u>	<u>97.888.777</u>
Ejendomsværdi ifølge offentlig vurdering 1. oktober 2015 udgør kr. 68.700.000.		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	28.321.668	10.446.688
Tilgang i årets løb	62.652	17.874.980
Kostpris ultimo	<u>28.384.320</u>	<u>28.321.668</u>
Af- og nedskrivninger primo	9.000.367	6.469.388
Årets afskrivninger	3.431.125	2.530.979
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>12.431.492</u>	<u>9.000.367</u>
Bogført værdi ultimo	<u>15.952.828</u>	<u>19.321.301</u>

6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Absalon Hotel Group Copenhagen A/S, København, ejerandel 100%

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
7 Egenkapital		
Selskabskapital		
Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
Selskabskapitalen består af 400 A-aktier á kr. 500 og 3.600 B-aktier á kr. 500.		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		
Saldo primo	2.253.799	2.006.096
Henlagt af årets resultat	1.055.660	247.703
	<u>3.309.459</u>	<u>2.253.799</u>
Overført resultat		
Saldo primo	53.898.057	50.095.353
Årets resultat	11.506.004	4.050.407
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-1.055.660	-247.703
Foreslået udbytte for regnskabsåret	-1.000.000	0
	<u>63.348.401</u>	<u>53.898.057</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital ultimo	<u>69.657.860</u>	<u>58.151.856</u>
8 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>62.726.863</u>	<u>67.717.290</u>

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
-------------	-----------------------	-----------------------

9 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sambeskatning

Absalon Hotel A/S hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover den i regnskabet indregnede prioritetsgæld er der i selskabets ejendomme tinglyst prioritetsgæld på kr. 15.727.277, hvorpå ydelserne betales fuldt og helt af Københavns Kommune.

Der påhviler ikke selskabet forpligtelser, der ikke fremgår af regnskabet.

10 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet Absalon Fonden af 1. maj 1978, København V.