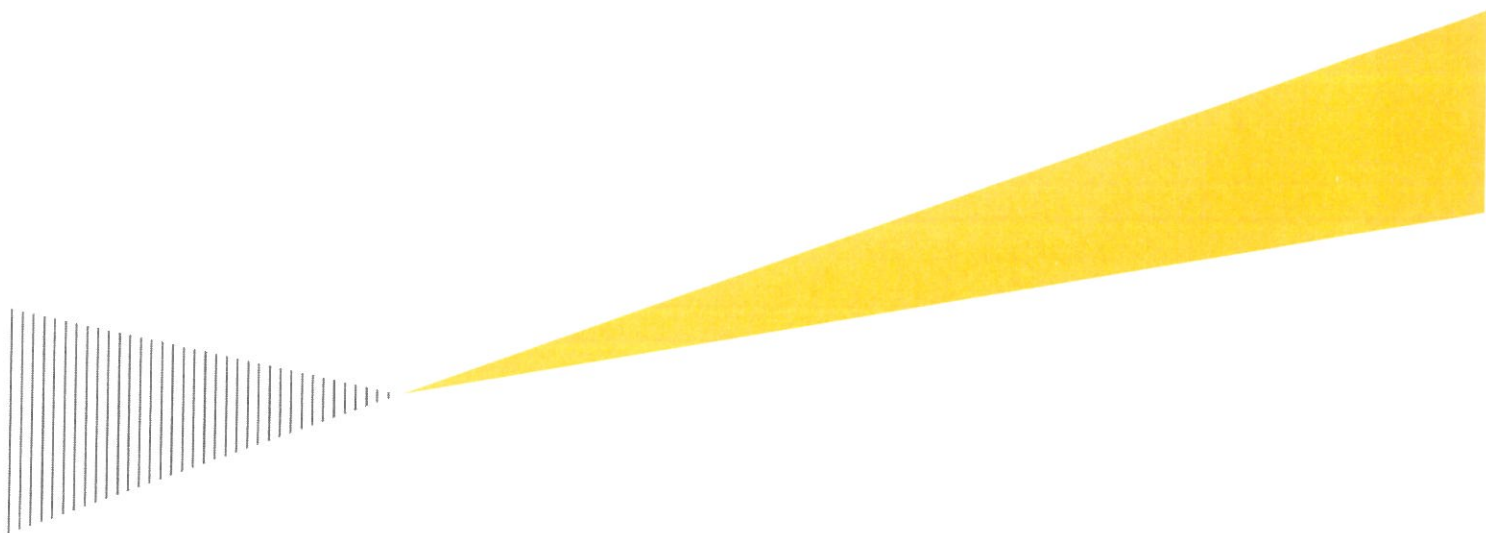


# Ejendomsselskabet Absalonhus Horsens ApS

Levysgade 14, 2, 8700 Horsens

CVR-nr. 70 71 35 19



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 20.06.2017

Som dirigent:

**EY**

Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Absalonhus Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

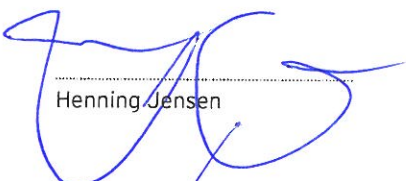
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 18. maj 2017  
Direktion:



Henning Jensen


Bestyrelse:



Orla/Kjeld Bothe  
formand



Mikkel Bothe



Henning Jensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Absalonhus Horsens ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Absalonhus Horsens 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.

### 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 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:

- ▶ 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 18. maj 2017  
Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Frank Therkildsen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom med hovedvægt på beboelseslejemål.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter udviser et overskud på 2.885 t.kr. mod 2.486 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

#### Forventet udvikling

Selskabets ledelse forventer, at det kommende år vil give et positivt resultat.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	3.381.646	3.798.951
3	Personaleomkostninger	-16.628	-7.206
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-181.321	-205.839
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.183.697</b>	<b>3.585.906</b>
4	Finansielle indtægter	538.643	521.278
	Finansielle omkostninger	-811.787	-965.814
	<b>Resultat før skat</b>	<b>2.910.553</b>	<b>3.141.370</b>
5	Skat af årets resultat	-25.805	-655.307
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.884.748</b>	<b>2.486.063</b>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	2.884.748	2.486.063
		<u>2.884.748</u>	<u>2.486.063</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	20.596.593	21.452.099
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	166.030	163.838
		<u>20.762.623</u>	<u>21.615.937</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>20.762.623</u>	<u>21.615.937</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
7	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	48.480	20.731
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.617.853	10.983.723
	Andre tilgodehavender	535.903	386.040
		<u>14.202.236</u>	<u>11.390.494</u>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1	4.651
		<u>1</u>	<u>4.651</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	177.581	210.982
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>14.379.818</u>	<u>11.606.127</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>35.142.441</u></u>	<u><u>33.222.064</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	Overført resultat	7.175.054	3.620.370
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.175.054</b>	<b>5.620.370</b>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	216.248	237.391
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>216.248</b>	<b>237.391</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	20.901.927	22.178.321
	Anden gæld	2.016.400	2.875.292
		<b>22.918.327</b>	<b>25.053.613</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.282.956	452.858
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	86.109	256.711
	Anden gæld	1.463.747	1.601.121
		<b>2.832.812</b>	<b>2.310.690</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>25.751.139</b>	<b>27.364.303</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>35.142.441</b>	<b>33.222.064</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 11 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	2.000.000	3.620.370	5.620.370
Overført, jf. resultatdisponering	0	2.884.748	2.884.748
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	858.892	858.892
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-188.956	-188.956
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>2.000.000</b>	<b>7.175.054</b>	<b>9.175.054</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Absalonhus Horsens 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.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktiv eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af indtægter ved udlejning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger 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, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

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	10 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.

##### 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 rentetillæg 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.

##### 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. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## 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. Som diskonterings­sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

#### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds­metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs­mæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor­ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

kr.	2016	2015
<b>2 Andre driftsindtægter</b>		
Avance ved salg af ejendom	2.419.613	2.468.858
	<u>2.419.613</u>	<u>2.468.858</u>
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	16.628	7.206
	<u>16.628</u>	<u>7.206</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	510.730	462.519
Andre finansielle indtægter	27.913	58.759
	<u>538.643</u>	<u>521.278</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	540.688	933.322
Årets regulering af udskudt skat	-21.143	-278.015
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-493.740	0
	<u>25.805</u>	<u>655.307</u>

**6 Materielle anlægsaktiver**

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2016	21.979.613	449.731	22.429.344
Tilgang i årets løb	91.945	16.009	107.954
Afgang i årets løb	-794.982	-36.600	-831.582
Kostpris 31. december 2016	<u>21.276.576</u>	<u>429.140</u>	<u>21.705.716</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	527.514	285.893	813.407
Årets afskrivninger	170.214	11.107	181.321
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-17.745	-33.890	-51.635
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>679.983</u>	<u>263.110</u>	<u>943.093</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>20.596.593</u>	<u>166.030</u>	<u>20.762.623</u>

**7 Tilgodehavender**

De samlede tilgodehavender forfalder i det kommende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Selskabskapital

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 2.000.000 kr. det seneste år.

#### 9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 16.385 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Cobo-koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter. Pr. 31. december 2016 foreligger der ingen danske selskabsskatter til betaling.

#### 11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.185 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 20.597 t.kr.