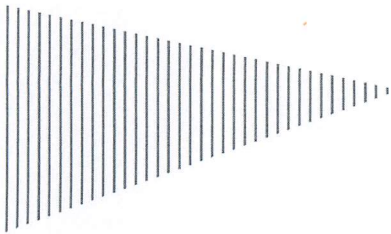


Ejendomsselskabet Absalonhus Horsens ApS

Levysgade 14, 2, 8700 Horsens

CVR-nr. 70 71 35 19



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 19. juni 2016

Som dirigent:

Henning Jensen

EY

Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Beretning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Absalonhus Horsens ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 19. juni 2016

Direktion:

.....
Orla Kjeld Bothe

Bestyrelse:

.....
Orla Kjeld Bothe
formand

.....
Mikkel Bothe

.....
Henning Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Absalonhus Horsens ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Absalonhus Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Horsens, den 19. juni 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Kaj Blom
statsaut. revisor

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 2.486 t.kr. mod 724 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Nettoomsætning	3.064.423	3.139.302
2	Andre driftsindtægter	2.468.858	0
	Andre eksterne omkostninger	-1.734.330	-1.520.611
	Bruttoresultat	3.798.951	1.618.691
3	Personaleomkostninger	-7.206	-2.122
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-205.839	-199.120
	Resultat af primær drift	3.585.906	1.417.449
4	Finansielle indtægter	521.278	465.830
	Finansielle omkostninger	-965.814	-955.688
	Resultat før skat	3.141.370	927.591
5	Skat af årets resultat	-655.307	-204.071
	Årets resultat	2.486.063	723.520
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	2.486.063	723.520
		2.486.063	723.520



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	21.452.099	23.498.860
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	163.841	124.555
		<u>21.615.940</u>	<u>23.623.415</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.615.940</u>	<u>23.623.415</u>
	Omsætningsaktiver		
7	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	20.731	14.202
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.983.723	9.759.799
	Andre tilgodehavender	386.040	345.184
		<u>11.390.494</u>	<u>10.119.185</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.651	4.651
		<u>4.651</u>	<u>4.651</u>
	Likvide beholdninger	<u>210.982</u>	<u>27.109</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>11.606.127</u>	<u>10.150.945</u>
	AKTIVER I ALT	<u>33.222.067</u>	<u>33.774.360</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	Overført resultat	3.620.370	652.978
	Egenkapital i alt	5.620.370	2.652.978
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	237.391	379.646
	Hensatte forpligtelser i alt	237.391	379.646
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	22.178.321	24.538.932
	Anden gæld	2.875.292	3.492.380
		25.053.613	28.031.312
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	452.858	458.940
	Gæld til banker	0	828.314
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	256.714	151.523
	Anden gæld	1.601.121	1.271.647
		2.310.693	2.710.424
	Gældsforpligtelser i alt	27.364.306	30.741.736
	PASSIVER I ALT	33.222.067	33.774.360

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



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	2.000.000	652.978	2.652.978
Årets resultat	0	2.486.063	2.486.063
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	617.088	617.088
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-135.759	-135.759
Egenkapital 31. december 2015	<u>2.000.000</u>	<u>3.620.370</u>	<u>5.620.370</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Absalonhus Horsens ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

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. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer 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.

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.

Personaleomkostninger

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. 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 administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 acontoskatter.

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 effekt 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014
2 Andre driftsindtægter		
Avance ved salg af ejendom	2.468.858	0
	<u>2.468.858</u>	<u>0</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	7.206	1.240
Andre personaleomkostninger	0	882
	<u>7.206</u>	<u>2.122</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	462.519	422.183
Andre finansielle indtægter	58.759	43.647
	<u>521.278</u>	<u>465.830</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	933.322	60.150
Årets regulering af udskudt skat	-278.015	143.921
	<u>655.307</u>	<u>204.071</u>

Herudover udgør skat af egenkapitalposter 135.759 kr.

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	23.880.694	408.575	24.289.269
Tilgang i årets løb	0	50.276	50.276
Afgang i årets løb	-1.901.081	0	-1.901.081
Kostpris 31. december 2015	<u>21.979.613</u>	<u>458.851</u>	<u>22.438.464</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	381.834	284.020	665.854
Årets afskrivninger	194.849	10.990	205.839
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiv	-49.169	0	-49.169
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>527.514</u>	<u>295.010</u>	<u>822.524</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>21.452.099</u>	<u>163.841</u>	<u>21.615.940</u>

7 Tilgodehavender

De samlede tilgodehavender forfalder i det kommende regnskabsår.

8 Selskabskapital

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 17.644 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.998 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 21.452 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 5.200 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på 9.835 t.kr. Heraf er ejerpantebreve på i alt 5.200 t.kr. samt værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på 5 t.kr. deponeret til sikkerhed for egen og koncernforbundne selskabers bankgæld.

Selskabet har udstedt skadesløsbrev på 3.000 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på 3.042 t.kr. Skadesløsbrevet er deponeret til sikkerhed for selskabets bankgæld.

11 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 2015 foreligger der ingen danske selskabsskatter til betaling.