

TEL.: +45 3945 0200  
FAX : +45 3945 0202  
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S  
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP  
BHA-REVISION.DK

**BHA** :  
REVISION

**Ambo A/S**  
-----

**Krondalvej 7, 2610 Rødovre**  
-----

**CVR-nr. 13 12 84 05**  
-----

**Årsrapport for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016**  
-----

Godkendt på generalforsamlingen

den 27/10 2016

  
Dirigent: Søren Holck-Andersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2
Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
Anvendt regnskabspraksis .....	5 - 7
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016 .....	8
Balance pr. 30. juni 2016 .....	9 - 10
Noter .....	11 - 14

7

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ambo 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 14. september 2016

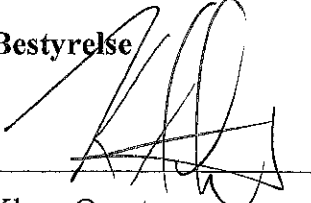
**Direktion**



---

Klaus Qvortrup

**Bestyrelse**



---

Klaus Qvortrup



---

Torben Alexander von Lowzow



---

Søren Holck-Andersen

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER****TIL KAPITALEJERNE I AMBO A/S****Påtegning på årsrapport**

Vi har revideret årsregnskabet for Ambo A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 vurdering 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 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.

Hellerup, den 14. september 2016  
BHA Statsautoriseret Revision A/S  
CVR-nr. 18 96 79 01



Henrik Bojer  
statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskab**

Ambo A/S  
Krondalvej 7  
2610 Rødovre  
Danmark

Telefon: 39 46 70 00

Telefax: 39 46 19 60

CVR nr. 13 12 84 05

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Hjemstedskommune: Rødovre

**Bestyrelse**

Klaus Qvortrup  
Torben Alexander von Lowzow  
Søren Holck-Andersen

**Direktion**

Klaus Qvortrup

**Revision**

BHA Statsautoriseret Revision A/S  
Tuborgvej 32  
DK-2900 Hellerup

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af selskabets ejendomme samt varetagelse af selskabets værdier.

Selskabet er som ejer af ejerlejligheder medlem af ejendommenes ejerforeninger, der forestår driften af de enkelte ejendomme.

---

### Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses som tilfredsstillende.

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ambo A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B virksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan værdiansættes pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt at selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan værdiansættes pålideligt.

Ved første indregning værdiansættes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende værdiansættes aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Forskellen mellem kursen på transaktionsdagen og betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som finansiel post.

Tilgodehavender, gæld m.v. i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Kursforskellen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendomme.

### Omkostninger ved udlejning

Omkostninger ved udlejning omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder ejendomsskatter, administrationshonorar, revisor, vedligeholdelse og fællesbidrag til ejerforeninger mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter alle omkostninger til administration af selskabet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, finansielle aftaler, gæld og fremmed valuta, samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat****Selskabsskat og udskudt skat**

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.

Udskudt skat værdiansættes efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpriser med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpriser omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. I afskrivningsgrundlaget modregnes en eventuel scrapværdi.

*Afskrivningsperioden er fastsat ud fra den vurderede økonomiske brugstid, der udgør:*

Driftsmateriel og inventar .....	3 - 5 år
Indretning lejede lokaler .....	5 år

Der afskrives ikke på kunst.

**Investeringsejendomme (Restejendomme)**

Ejendomme til beboelse måles på baggrund af realiserede nettosalgspriser i regnskabsåret eller forventede nettosalgspriser. Udsolgte lejligheder værdiansættes til 85 % af den forventede nettosalgspris. Restlejligheder omfattet af lejelovens uopsigelighed værdiansættes til 65 % af de skønnede nettosalgspriser som kan opnås ved salg af ejerlejligheder.

Erhvervslejligheder måles på baggrund en afkastbaseret markedsværdi. Nettolejeindtægten fratrukket driftsomkostninger kapitaliseret med et fastsat markedsbaseret afkastkrav på pt. 10 %.

Ved værdiansættelse af investeringsejendommen til dagsværdi føres værdireguleringen af ejendommene over resultatopgørelsen. Årets resultatopgørelse er derfor udtryk for den værdiforøgelse eller værdiforringelse, der kan henføres til året. Opgørelse af dagsværdi foretages af ledelsen.

**Finansielle anlægsaktiver****Øvrige finansielle anlægsaktiver**

Øvrige finansielle anlægsaktiver, som ikke indgår i en handelsbeholdning, værdiansættes til amortiseret kostpris.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat****BALANCEN - fortsat****Værdipapirer**

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og gældsbreve, der værdiansættes til børskursen på balancedagen. Ikke børsnoterede værdipapirer værdiansættes til salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

**Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat og hensættelse til Grundejernes Investeringsfond.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af investeringsejendomme".

**Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabel forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning .....		1.390.595	1.673.403
Omkostninger ved udlejning .....		<u>983.561</u>	<u>938.464</u>
BRUTTORESULTAT .....		407.034	734.939
Andre eksterne omkostninger .....		127.212	83.552
Personaleomkostninger .....	1	<u>292.528</u>	<u>238.061</u>
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER .....		- 12.706	413.326
Afskrivninger .....	2	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		- 12.706	413.326
Salg af lejligheder/værdiregulering .....		3.402.054	4.940.609
Finansielle indtægter .....	3	301.648	604.915
Finansielle omkostninger .....	4	<u>719.652</u>	<u>1.330.450</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		2.971.344	4.628.400
Skat af årets resultat .....	5	<u>294.721</u>	<u>750.154</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<u><u>2.676.623</u></u>	<u><u>3.878.246</u></u>
 <b><u>Forslag til resultatdisponering</u></b>			
Udbytte for regnskabsåret .....		1.000.000	0
Overført resultat .....		<u>1.676.623</u>	<u>3.878.246</u>
		<u><u>2.676.623</u></u>	<u><u>3.878.246</u></u>

**BALANCE pr. 30. juni 2016**

<b><u>AKTIVER:</u></b>	<b>Note</b>	<b>30/6-2016</b>	<b>30/6-2015</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Inventar og driftsmateriel mv. ....	6	71.400	71.400
Investeringsejendomme .....	7	19.600.000	23.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER .....		<u>19.671.400</u>	<u>23.071.400</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		<u>19.671.400</u>	<u>23.071.400</u>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder .....		4.034.090	3.550.642
Andre tilgodehavender .....		2.651.568	2.612.923
Periodeafgrænsningsposter .....		18.104	0
TILGODEHAVENDER .....		<u>6.703.762</u>	<u>6.163.565</u>
VÆRDIPAPIRER .....		<u>3.256.070</u>	<u>3.267.064</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER .....		<u>1.138.500</u>	<u>5.492.774</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		<u>11.098.332</u>	<u>14.923.403</u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<u><u>30.769.732</u></u>	<u><u>37.994.803</u></u>

**BALANCE pr. 30. juni 2016 (fortsat)**

<b><u>PASSIVER:</u></b>	<b>Note</b>	<b>30/6-2016 kr.</b>	<b>30/6-2015 kr.</b>
Aktiekapital .....		4.500.000	4.500.000
Overført resultat .....		2.846.831	1.170.208
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....		1.000.000	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	8	<u>8.346.831</u>	<u>5.670.208</u>
Hensættelse til eventualskat .....	9	<u>1.477.000</u>	<u>1.182.400</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....		<u>1.477.000</u>	<u>1.182.400</u>
Gæld til realkreditinstitutter .....	10	19.102.567	24.708.213
Deposita og forudbetalt husleje, ejendomme .....		<u>264.600</u>	<u>281.123</u>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....		<u>19.367.167</u>	<u>24.989.336</u>
Gæld til realkreditinstitutter, kortfristet del .....	10	228.899	1.389.921
Kreditinstitutter .....		1.007.811	4.337.028
Anden gæld .....		<u>342.024</u>	<u>425.910</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....		<u>1.578.734</u>	<u>6.152.859</u>
<b>GÆLD I ALT</b> .....		<u>20.945.901</u>	<u>31.142.195</u>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....		<u>30.769.732</u>	<u>37.994.803</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	11		
Eventualposter m.v. ....	12		
Nærtstående parter .....	13		

**NOTER**

	2015/16	2014/15
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b><u>Note 1 - Personalemkostninger</u></b>		
Lønninger .....	272.179	234.660
Bestyrelses honorar .....	10.000	0
Sociale udgifter .....	4.599	4.501
Regulering feriepengeforpligtelse .....	5.750	-1.100
	<u>292.528</u>	<u>238.061</u>
Gennemsnitlige antal ansatte .....	<u>1</u>	<u>1</u>
<b><u>Note 2 - Afskrivninger</u></b>		
Inventar .....	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b><u>Note 3 - Finansielle indtægter</u></b>		
Mellemregning, tilknyttede virksomheder .....	183.448	142.513
Finansielle indtægter, øvrige .....	118.200	462.402
	<u>301.648</u>	<u>604.915</u>
<b><u>Note 4 - Finansielle omkostninger</u></b>		
Finansielle omkostninger, øvrige .....	<u>719.652</u>	<u>1.330.450</u>
	<u>719.652</u>	<u>1.330.450</u>
<b><u>Note 5 - Skat af årets resultat</u></b>		
Årets aktuelle skat .....	0	0
Betalt indeholdt udenlandsk udbytteskat .....	121	54
Regulering af udskudt skat .....	294.600	750.100
	<u>294.721</u>	<u>750.154</u>

**NOTER - fortsat****Note 6 - Materielle anlægsaktiver**

	Inventar og driftsmidler	Kunst	I alt
Anskaffelsessum 1. juli 2015 .....	168.040	71.400	239.440
Tilgang .....	0	0	0
Afgang .....	0	0	0
Anskaffelsessum 30. juni 2016 .....	<u>168.040</u>	<u>71.400</u>	<u>239.440</u>
Akkumulerede afskrivninger, primo .....	168.040	0	168.040
Akkumulerede afskrivninger afgang .....	0	0	0
Årets afskrivninger .....	0	0	0
Akkumulerede afskrivninger, ultimo .....	<u>168.040</u>	<u>0</u>	<u>168.040</u>
Bogført værdi 30. juni 2016 .....	<u>0</u>	<u>71.400</u>	<u>71.400</u>

**Note 7 - Investeringsejendomme**

	30/6-2016 kr.	30/6-2015 kr.
Anskaffelsessum 1. juli 2015 .....	10.949.596	12.274.387
Tilgang .....	0	0
Afgang .....	<u>1.769.226</u>	<u>1.324.791</u>
Anskaffelsessum 30. juni 2016 .....	<u>9.180.370</u>	<u>10.949.596</u>
Opskrivning 1. juli 2015 .....	12.050.404	9.775.613
Opskrivning primo afgang .....	3.131.073	1.418.584
Regulering 2015/16 .....	<u>1.500.299</u>	<u>3.693.375</u>
Opskrivning 30. juni 2016 .....	<u>10.419.630</u>	<u>12.050.404</u>
Bogført værdi 30. juni 2016 .....	<u>19.600.000</u>	<u>23.000.000</u>

Ejendomsværdi for ejendomme pr. 1. oktober 2015 kr. 15.560.000.  
(heraf grundværdi kr. 4.968.300)

**NOTER - fortsat**

	30/6-2016	30/6-2015
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b><u>Note 8 - Egenkapital</u></b>		
Aktiekapital primo/ultimo .....	4.500.000	4.500.000
Aktierne er ikke opdelt i klasser.		
Aktiekapitalen består af 300 aktier á kr. 1.000.		
Der er ikke udstedt aktier for kapitalforhøjelser.		
<b>Overført resultat:</b>		
Saldo primo .....	1.170.208	-2.708.038
Overført af årets resultat .....	1.676.623	3.878.246
	<u>2.846.831</u>	<u>1.170.208</u>
<b>Udbytte for regnskabsåret:</b>		
Saldo primo .....	0	0
Udbetalt udbytte .....	0	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	1.000.000	0
	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u>8.346.831</u>	<u>5.670.208</u>

**Note 9 - Hensættelse til udskudt skat**

Saldo 1. juli 2015 .....	1.182.400	432.300
Regulering 2015/16 .....	294.600	750.100
Saldo 30. juni 2016 .....	<u>1.477.000</u>	<u>1.182.400</u>

Hensættelse til udskudt skat omfatter udskudt skat vedrørende materielle anlægsaktiver, finansielle instrumenter samt valutilån.

	Forfalden u/1 år	Forfalden 2 - 5 år	Forfalden e/5 år
<b><u>Note 10 - Gældsforpligtelser</u></b>			
Realkreditinstitutter .....	<u>228.899</u>	<u>915.597</u>	<u>18.186.970</u>

**NOTER - fortsat****Note 11 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 19.332 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 19.600.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.191, der er stillet til sikkerhed for ejendommenes forpligtelser overfor ejerforeningerne.

**Note 12 - Eventualposter m.v.**

Vedligeholdelsespligt for ejendommene matr. nr. 5b m.fl. af Sundbyøster:

Indvendig vedligeholdelse kr. 535.518 og udvendig vedligeholdelse kr. - 1.718.125.

**Sambeskatning**

Selskabet hæfter solidarisk for den samlede selskabsskat i koncernen.

**Note 13 - Nærtstående parter****Bestemmende indflydelse:**

Direktør Klaus Qvortrup, Søtoften 1, 2820 Gentofte

**Øvrige nærtstående parter:**

Søren Holck-Andersen, Sølystvej 5, 2930 Klampenborg - bestyrelsesmedlem

Moderselskabet Qvortrup Holding A/S, Krondalvej 7, 2610 Rødovre