

AMBROX Property Invest I A/S

Sankt Peders Vej 1,1, 2900 Hellerup
CVR-nr. 34 69 10 10

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 08.03.16

Torben Helstrup
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 18

Selskabet

AMBROX Property Invest I A/S
Sankt Peders Vej 1,1
2900 Hellerup
Hjemsted: Hellerup
CVR-nr.: 34 69 10 10

Bestyrelse

Nils Lorenzen, formand
Torben Helstrup, medlem
René Jørgen Spogard, medlem

Direktion

adm. direktør Torben Helstrup

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Ringkøbing Landbobank
Nordea

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for AMBROX Property Invest I A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 8. marts 2016

Direktionen

Torben Helstrup
adm. direktør

Bestyrelsen

Nils Lorenzen
Formand

Torben Helstrup

René Jørgen Spogard

Til kapitalejeren i AMBROX Property Invest I A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for AMBROX Property Invest I A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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.

København, den 8. marts 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Carsten Collin
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter ejendomsdrift samt køb og salg af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i et konkret tilbud fra en køber.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 1.690.810 mod DKK 1.785.361 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 28.259.059.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Eksternt miljø

Selskabets resultater er påvirket af udviklingen på ejendomsmarkedet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning	3.494.361	3.606.894
Andre driftsindtægter	521.147	546.516
Indtægter i alt	4.015.508	4.153.410
Andre eksterne omkostninger	-1.075.831	-1.230.833
Bruttofortjeneste	2.939.677	2.922.577
Andre finansielle indtægter	119.107	334.854
Andre finansielle omkostninger	-840.258	-883.112
Resultat før skat	2.218.526	2.374.319
¹ Skat af årets resultat	-527.716	-588.958
Årets resultat	1.690.810	1.785.361
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.690.810	1.785.361
I alt	1.690.810	1.785.361

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	58.200.000	49.776.123
2	Materielle anlægsaktiver i alt	58.200.000	49.776.123
	Anlægsaktiver i alt	58.200.000	49.776.123
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	159.327	53.302
	Andre tilgodehavender	237.438	238.956
	Tilgodehavender i alt	396.765	292.258
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.731.838	4.555.945
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	1.731.838	4.555.945
	Likvide beholdninger	6.646.106	1.340.718
	Omsætningsaktiver i alt	8.774.709	6.188.921
	Aktiver i alt	66.974.709	55.965.044

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	10.000.000	10.000.000
	Overkurs ved emission	5.000.000	5.000.000
	Overført resultat	13.259.059	4.061.688
3	Egenkapital i alt	28.259.059	19.061.688
	Hensættelser til udskudt skat	2.512.107	0
	Hensatte forpligtelser i alt	2.512.107	0
	Gæld til realkreditinstitutter	34.549.731	34.530.846
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	34.549.731	34.530.846
	Selskabsskat	149.719	588.958
	Anden gæld	1.504.093	1.783.552
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.653.812	2.372.510
	Gældsforpligtelser i alt	36.203.543	36.903.356
	Passiver i alt	66.974.709	55.965.044

5 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

- Værdiansættelse af investeringsejendomme er ændret således at disse opgøres til dagsværdi efter §38 mod tidligere anskaffelsesværdi. Baggrunden for ændringen er at give et mere retvisende billede af værdien af selskabets investeringsejendomme.

Den akkumulerede effekt af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen, da det ikke har været muligt at opgøre dagsværdien af investeringsejendommene primo 2014 og 2015.

Den samlede virkning som følge af praksisændringer har ikke påvirket årets resultat. Balancesummen pr. 31/12 2015 forøges med t.DKK 10.019, mens egenkapitalen pr. 31.12.15 forøges med t.DKK 7.507 og udskudt skat med t.DKK 2.512.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

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 og operationelle leasingomkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Grunde og bygninger opskrives til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsel heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen. Dagsværdien fastsættes på grundlag af en ekstern vurdering, som er baseret på en tilbagediskontering. Nedskrivning foretages nettorealisationstværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen. 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. Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

	2015 DKK	2014 DKK
1. Skatter		
Årets aktuelle skat	527.716	588.958
I alt	527.716	588.958

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	49.776.123
Afgang i året	-1.594.791
Kostpris pr. 31.12.15	48.181.332
Regulering som følge af ændring i regnskabspraksis	10.018.668
Opskrivninger pr. 31.12.15	10.018.668
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	58.200.000

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emis- sion	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	10.000.000	5.000.000	2.276.327
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.785.361
Saldo pr. 31.12.14	10.000.000	5.000.000	4.061.688

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 31.12.14	10.000.000	5.000.000	4.061.688
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	7.506.561
Saldo pr. 01.01.15	10.000.000	5.000.000	11.568.249
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.690.810
Saldo pr. 31.12.15	10.000.000	5.000.000	13.259.059

Selskabets aktiekapital har uændret været kr. 10.000.000 de seneste år:

	2014 DKK	2013 DKK
Saldo, primo	10.000.000	10.000.000
Saldo, ultimo	10.000.000	10.000.000

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	0	34.549.731	34.530.846

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over banker, kreditorer og øvrige leverandører er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af DKK 57.000.000. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør DKK 58.200.000.