

AMBORG ApS

Badstuegade 3

8000 Aarhus C

CVR-nr. 38165682

Årsrapport for 2016

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 6. juni 2017

Carsten Kappelborg
Dirigent

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

AMBORG ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

AMBORG ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 31. oktober 2016 - 31. december 2016 for AMBORG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens 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 31. oktober 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. maj 2017

Direktion

Carsten Kappelborg

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

AMBORG ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i AMBORG ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AMBORG ApS for regnskabsåret 31. oktober 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 31. oktober 2016 - 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 5 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed omkring måling af investeringsejendom. Vi anser beskrivelsen af usikkerheden som relevant og retvisende.

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.

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 revisionshandlingerne 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.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

AMBORG ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling-er, 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 regnskabs-mæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * 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 konklusioner 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 noteoplysninge- ne, 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 blandt andet 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.

Aarhus, den 29. maj 2017

Abel & Jørgensen
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14343849

Jette Fredriksen
registreret revisor

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

AMBORG ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsjendomme. Selskabet har erhvervet en fredet erhvervs bygning beliggende i Aarhus C pr. 31.12.2016.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets erhvervsjendom er uden fast lejer pr. 1.01.2017. Erhvervsjendommen er fredet og al istandsættelse kræver godkendelse af Kulturstyrelsen. Afhængig af hvad man kan opnå tilladelse til hos Kulturstyrelsen, kan der således være større usikkerhed med at finde en ny lejer end der ville være for en ejendom, der ikke er fredet.

Selskabets ejendom er værdiansat på baggrund af en forventet årlig lejeindtægt, bl.a fastsat ud fra niveauet for korttids udlejning primo 2017, indgåelse af en længerevarende lejekontrakt samt et afkastkrav på 5%. I beregningen er der samtidig taget højde for en forventlig istandsættelsesudgift på op til tkr. 2.000.

Antages det at lejemålet kan udlejes til tkr. 80 mindre end forventet, vil det medføre en yderligere nedskrivning af ejendommen på ca. tkr. 1.500, baseret på et afkastkrav på 5%.

Henset til ovenstående er der således en større usikkerhed end normalt for værdiansættelse af en ejendom.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift udgør et underskud på tkr. 21 før nedskrivning på ejendom tkr. 9.331. Der er pt. ingen faste lejere. Som følge heraf forventes der et mindre underskud for det kommende regnskabsår.

Selskabet har modtaget et koncerntilskud på tkr. 9.200 til opretholdelse af selskabets egenkapital. Selskabet er finansieret delvist gennem koncernforbundne selskaber. Selskabet vil blive tilført yderligere midler fra koncernen, såfremt dette måtte blive nødvendigt for at overholde gældende forpligtelse i det kommende regnskabsår.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

AMBORG ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for AMBORG ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Tilskud i koncernforhold

Tilskud givet til og modtaget fra moderselskabet indregnes på egenkapitalen.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. administrations- og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

AMBORG ApS

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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 videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger (bortset fra kurstab) i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Låneomkostninger (bortset fra kurstab) i forbindelse med udvidelse af ejendommens belåning indregnes på den pågældende ejendom, mens udgifter i forbindelse med låneomlægninger omkostningsføres. Afholdte udgifter, der forbedrer ejendommens værdi, indregnes på den pågældende ejendom, mens løbende vedligeholdelse omkostningsføres.

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. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på regnskabsaflæggelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

AMBORG ApS

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

AMBORG ApS

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	kr.
Bruttotab		-13.370	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	1	-9.331.925	0
Driftsresultat		-9.345.295	0
Finansielle omkostninger	2	-8.317	0
Resultat før skat		-9.353.612	0
Skat af årets resultat		223.132	0
Årets resultat		-9.130.480	0
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-9.130.480	0
		-9.130.480	0

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

AMBORG ApS

Balance

	Note	31.12.16 kr.	31.10.16 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	13.500.000	0
Materielle anlægsaktiver		13.500.000	0
Anlægsaktiver		13.500.000	0
Udsudte skatteaktiver		26.063	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		197.069	0
Andre tilgodehavender		10.750	0
Tilgodehavender		233.882	0
Likvide beholdninger		49.357	50.000
Omsætningsaktiver		283.239	50.000
Aktiver		13.783.239	50.000

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

AMBORG ApS

Balance

	Note	31.12.16 kr.	31.10.16 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	50.000	50.000
Overført resultat	5	69.520	0
Egenkapital		119.520	50.000
Gæld til kreditinstitutter		8.140.126	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	8.140.126	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		359.874	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		196.170	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.967.549	0
Kortfristede gældsforpligtelser		5.523.593	0
Gældsforpligtelser		13.663.719	0
Passiver		13.783.239	50.000
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualaktiver	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

AMBORG ApS

Noter

1. Særlige poster

Nedskrivning af ejendom udgør for 2016 tkr. 9.331 baseret på en dagsværdiberegning ud fra forventet lejeniveau. Værdireguleringer i denne størrelsesorden anses som usædvanlig, men var dog forventet af ledelsen ved køb af ejendommen.

	2016	
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	8.219	0
Andre finansielle omkostninger	98	0
	8.317	0
	31.12.16	31.10.16
3. Investeringsejendomme		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	22.831.925	0
Kostpris ultimo	22.831.925	0
Årets afskrivninger	-9.331.925	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-9.331.925	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.500.000	0

Ejendommen er pr. 1.01.2017 uden en fast lejer. Der er tale om en fredet ejendom beliggende i Aarhus C. Der har efter statusdagen været korttidsudlejning af lejemålet samt forhandlinger med potentielle lejere.

Værdiansættelsen er, på grundlag heraf, baseret på en forventet husleje samt en forventet istandsættelse ca. tkr 2.000. Da der er tale om en fredet ejendom kræver istandsættelsen godkendelse af kulturstyrelsen. Det er pt. uvist om kulturstyrelsen vil godkende en eventuel istandsættelse. Ved forudsat husleje samt istandsættelsen, svarer værdiansættelsen til en forrentning på 5,0%.

4. Virksomhedskapital

Saldo primo	50.000	0
Årets tilgang	0	50.000
Saldo ultimo	50.000	50.000

5. Overført resultat

Årets resultat	-9.130.480	0
Koncerntilskud	9.200.000	0
Saldo ultimo	69.520	0

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

AMBORG ApS

Noter

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.140.126	359.874	6.478.283
	8.140.126	359.874	6.478.283

7. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er værdiansat på baggrund af en forventet årlig lejeindtægt, der umiddelbart er betinget af at der kan opnås tilladelse til istandsættelse af lejemålet. Idet der er tale om en fredet ejendom, og at al istandsættelse kræver godkendelse af Kulturstyrelsen, er der en vis usikkerhed omkring værdiansættelsen af ejendommen, da det pt. er ukendt, hvad lejemålet eventuel vil kunne udlejes til, uden der sker istandsættelse af lejemålet.

Antages det at lejemålet kan udlejes til tkr. 80 mindre end forventet, vil det medføre en yderligere nedskrivning af ejendommen på ca. tkr. 1.500, baseret på et afkastkrav på ca. 5%.

Det er ledelsens forventning, at der forudsatte husleje kan opnås, hvorfor værdiansættelsen anses for retvisende.

8. Eventualaktiver

Negativ udskudt skat på ejendommen udgør tkr. 1.834 og er ikke afsat som aktiv, da tabet er kildeartsbestemt, og udnyttelsen heraf vil være afhængig af om selskabet senere kan opnå avance ved salg af ejendommen.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 26. januar 2000 ApS som administrationselskab og hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditgæld tkr. 8.500 er der udstedt pantebrev tkr. 8.500 med sikkerhed i investeringsejendom, regnskabsmæssig værdi tkr. 13.500.

Herudover har selskabet ikke foretaget sikkerhedsstillelse eller pantsætninger.