

REVIPOINT

Statsautoriserede Revisorer A/S

Erhvervsstyrelsen

ABTO Byg & Bolig ApS

Møllegade 1A, 1.

4700 Næstved

CVR nr. 33 37 62 94

Årsrapport for 1. januar 2012 - 30. juni 2013
(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 18/12 2013

dirigent



Selskabsoplysninger

Hjemsted: Næstved
Stiftet: 23. december 2010

Direktion
Henrik Tolfjord
Casper Christiansen

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar 2012 - 30. juni 2013

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	11
Balance.....	12
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 30. juni 2013 for Abto Byg & Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, og de udøvede regnskabsmæssige skøn er forsvarlige, og at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 30. juni 2013.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler, og beskriver de i selskabet væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 18. december 2013

I direktionen:


Henrik Tolfjord

Casper Christiansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ABTO Byg & Bolig ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ABTO Byg & Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 30. juni 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabets ledelse redegør i årsrapportens note 1 for selskabets fremtidige drift. Af noten fremgår det, at selskabets ledelse vurderer der ville kunne sikres tilstrækkelige kreditrammer til sikring af selskabets drift i det kommende år, hvorfor årsregnskabet er aflagt efter principperne for fortsat drift. Vi har ved vores revision ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til årsregnskabets note 2, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi svarer til markedsværdien pr. 30. juni 2013. Vi har ved vores revision ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Vi har i forbindelse med vores revision konstateret uregelmæssigheder vedrørende selskabets angivelse og afregning af moms.

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 18. december 2013

ReviPoint A/S


Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udvikling af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Vedrørende usikkerhed ved indregning og måling henvises til årsregnskabs note 2, hvori usikkerhed vedrørende indregning og måling af selskabets ejendom beskrives.

Driftsrisici og finansielle risici

Der er ingen væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, ud over de normale for selskabets branche.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -224.602.

Egenkapitalen udgør kr. 38.865.

Årets resultat anses ikke som tilfredsstillende.

Selskabets ledelse oplyser, at selskabets ejendom forventes afhændet i regnskabsåret 2013/14. Salget forventes at indbringe kr. 6.000.000 til indfrielse af selskabets bankgæld og øvrige forpligtelser.

Selskabets kapitalejere har overfor selskabet givet tilsagn om, at de indestår for selskabets forpligtelser såfremt, at de forestående salg af ejendommen ikke dækker disse.

Samlet vurderer ledelsen, at der vil være tilstrækkelige kreditrammer til sikring af selskabets fortsatte drift, hvorfor årsregnskabet er aflagt efter principperne for fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ABTO Byg & Bolig ApS for 1. januar 2012 - 30. juni 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabets ledelse har besluttet ikke at lade udarbejde koncernregnskab, idet koncernen under et ikke overstiger 2 af de i årsregnskabslovens §110 opregnede størrelseskriterier.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabet har ændret regnskabsperiode, og indeværende årsrapport omfatter således 18 måneder (1. januar 2012 - 30. juni 2013).

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes, i resultatopgørelsen, alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes DKK. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter faktureret salg af varer og tjenesteydelser samt ikke-fakturerede indtægter vedrørende uafsluttede igangværende serviceleverancer, og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende serviceleverancer vedrørende tjenesteydelser indregnes, i takt med at ydelsen leveres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå virksomheden.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I kostprisen indgår råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger, såsom vedligeholdelse og afskrivninger mv. samt drift, administration og ledelse af produktionsenheden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme aktiveres løbende på det pågældende aktiv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

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

Anvendt regnskabspraksis

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, svarende til mæglervurdering/offentlig ejendoms-værdi. Op- eller nedskrivninger, reguleret for udskudt skat, indgår under egenkapitalen som "reserve for dagsværdi på investeringsejendomme".

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris, reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid
Driftsmateriel og inventar	3 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til beregnet dagsværdi eller forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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 samt for tilgodehavender fra salg tillige med en gruppevis nedskrivning, baseret på virksomhedens erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en begivenhed, indtruffet senest på balancedagen, har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser og -forpligtelser

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 for betalte acontoskatter. Skatteforpligtelser og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som normalt svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 1. januar 2012 - 30. juni 2013

	Note	2011
BRUTTORESULTAT	364.891	264.613
Regulering til dagsværdi	-648.044	0
Afskrivninger	<u>-12.724</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-295.877	264.613
Finansielle indtægter	108	33
Finansielle omkostninger	<u>-1.151</u>	<u>-20.024</u>
RESULTAT FØR SKAT	-296.920	244.622
Skat af årets resultat	3 <u>72.318</u>	<u>-61.155</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-224.602</u>	<u>183.467</u>
OVERSKUDSDISPONERING:		
Overført resultat	-224.602	183.467
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-224.602</u>	<u>183.467</u>

Balance pr. 30. juni 2013

AKTIVER	Note	31/12-11
ANLÆGSAKTIVER:		
Materielle anlægsaktiver:		
Driftsmateriel og inventar	25.448	0
Materielle anlægsaktiver i alt	25.448	0
ANLÆGSAKTIVER I ALT	25.448	0
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Varebeholdninger:		
Investeringsejendom	6.000.000	5.832.290
Varebeholdninger i alt	6.000.000	5.832.290
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	151.956	104.943
Igangværende arbejder for fremmed regning	57.270	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	134.706	130.000
Udskudt skatteaktiv	11.163	0
Tilgodehavender i alt	355.095	234.943
Likvide beholdninger	36.073	4.768
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	6.391.168	6.072.001
AKTIVER I ALT	6.416.616	6.072.001

Balance pr. 30. juni 2013

PASSIVER	Note	31/12-11
EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-41.135	183.467
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	4	<u>263.467</u>
 HENSATTE FORPLIGTELSER:		
Hensættelse til udskudt skat	<u>0</u>	<u>61.155</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>61.155</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Pengeinstitutter	5.707.489	5.565.444
Leverandører af varer og tjenesteydelser	243.332	27.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.138	32.680
Anden gæld	<u>416.792</u>	<u>121.755</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>5.747.379</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>5.747.379</u>
 PASSIVER I ALT		 <u>6.416.616</u>
Usikkerhed om fremtidig drift	1	
Usikkerhed ved indregning eller måling	2	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

Noter

1 Usikkerhed om fremtidig drift

Selskabets ledelse oplyser, at selskabets ejendom forventes afhændet i regnskabsåret 2013/14. Salget forventes at indbringe kr. 6.000.000 til indfrielse af selskabets bankgæld og øvrige forpligtelser.

Selskabets kapitalejere har overfor selskabet givet tilsagn om, at de indestår for selskabets forpligtelser såfremt, at de forestående salg af ejendommen ikke dækker disse.

Samlet vurderer ledelsen, at der vil være tilstrækkelige kreditrammer til sikring af selskabets fortsatte drift, hvorfor årsregnskabet er aflagt efter principperne for fortsat drift.

2 Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom er i årsregnskabet indregnet til en beregnet markedsværdi på kr. 6.000.000. Markedsværdien er beregnet på baggrund af et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav vurderet ud fra lejernes soliditet, ejendommens beliggenhed samt vedligeholdelsesstand.

For ejendomme, der måles efter en afkastberegning jf. ovenstående, vil en ændring i afkastkravet (forretningskravet), som markedet måtte have til ejendommen, have en afsmittende effekt på ejendommens værdiansættelse. Afkastkravet er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da markedet p.t. ikke vurderes som velfungerende.

3 Skat af årets resultat

2011

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	-72.318	61.155
Skat af årets resultat i alt	<u>-72.318</u>	<u>61.155</u>

Noter

4 Egenkapital	1/1-12	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultatford.	30/6-13
Anpartskapital	80.000	-	-	80.000
Overført resultat	183.467	-	-224.602	-41.135
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0
I alt	263.467	0	-224.602	38.865
				31/12-11
Selskabskapitalen er fordelt således:				
Anparter, 125 stk. á nominelt kr. 1.000			80.000	80.000

Der har i de foregående 4 år hverken været kapitalforhøjelse eller -nedsættelse.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er til sikkerhed for søsterselskabet CT Entreprise ApS' engagement med pengeinstitut givet ejerpant på samlet kr. 10.200.000 i selskabets grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på kr. 5.400.000.