

Ambolten 39, Anpartsselskab

CVR-nr. 28122578

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 05.07.2013.

Dirigent

Navn: Morten Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2012	10
Balance pr. 31.12.2012	11
Egenkapitalopgørelse for 2012	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ambolten 39, Anpartsselskab
Haderslevvej 40
6000 Kolding

CVR-nr.: 28122578

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Direktion

Morten Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Ambolten 39, Anpartsselskab.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 05.07.2013

Direktion

Morten Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ambolten 39, Anpartsselskab

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ambolten 39, Anpartsselskab for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, 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 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 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1 i årsregnskabet er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet, herunder at selskabets ejendom afhændes med frigørelse af overskydende likviditet til følge. Der foreligger på nuværende tidspunkt ingen tilsagn om videreførelse af selskabets kreditfaciliteter og udvidelse heraf, eller sandsynligheden af et forestående salg af selskabets ejendom. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Selskabet har et tilgodehavende hos moderselskabet Skjoldnæsholm ApS på 1.048 t.kr. Der hersker usikkerhed om værdiansættelsen af tilgodehavendet. Vi tager forbehold for værdiansættelsen af tilgodehavendet, da vi ikke har opnået et egentligt revisionsbevis med hensyn til værdiansættelsen.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har ikke i nødvendigt omfang foretaget en tilstrækkelig præcis bogføring af selskabets transaktioner, hvilket er i strid med bogførings bestemmelser, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Selskabet har i årets løb ikke registreret og opgjort moms i overensstemmelse med momslovens bestemmelser, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Der er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 05.07.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Johnny Krogh
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består af udlejning af erhvervslejemål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 86 t.kr. mod 103 t.kr. sidste år. Årets resultat anses af ledelsen som værende tilfredsstillende.

Ledelsen har en forventning om, at den vil have den fornødne likviditet til rådighed i regnskabsåret 2013, således at driften af selskabet kan fortsætte.

Kapitalforhold

Den bogførte egenkapital er opgjort under forudsætning af, at selskabets ejendom kan realiseres til den indregnede værdi, samt at selskabets nettotilgodehavende hos koncernselskaber kan værdiansættes til kurs 100.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, dagsværdireguleringer af investeringsejendom og tilhørende gæld og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende gæld.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernforbundne virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		307.100	306
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		30.096	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		36.347	0
Af- og nedskrivninger	2	<u>(56.015)</u>	<u>(9)</u>
Driftsresultat		317.528	297
Andre finansielle indtægter		0	1
Andre finansielle omkostninger		<u>(205.771)</u>	<u>(151)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		111.757	147
Skat af ordinært resultat	3	<u>(25.607)</u>	<u>(44)</u>
Årets resultat		<u>86.150</u>	<u>103</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>86.150</u>	<u>103</u>
		<u>86.150</u>	<u>103</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		4.350.000	4.045
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>214.728</u>	<u>271</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>4.564.728</u>	<u>4.316</u>
 Anlægsaktiver		 <u>4.564.728</u>	 <u>4.316</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		 1.109.616	 1.060
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>49</u>
Tilgodehavender		<u>1.109.616</u>	<u>1.109</u>
 Andre værdipapirer og kapitalandele		 <u>0</u>	 <u>2</u>
Værdipapirer og kapitalandele		<u>0</u>	<u>2</u>
 Likvide beholdninger		 <u>0</u>	 <u>1</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>1.109.616</u>	 <u>1.112</u>
 Aktiver		 <u><u>5.674.344</u></u>	 <u><u>5.428</u></u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	200.000	200
Overført overskud eller underskud		267.617	181
Egenkapital		<u>467.617</u>	<u>381</u>
Udskudt skat	6	17.779	0
Hensatte forpligtelser		<u>17.779</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.579.410	2.691
Kreditinstitutter i øvrigt		176.841	233
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>2.756.251</u>	<u>2.924</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	133.212	125
Bankgæld		1.514.802	1.533
Leverandører af varer og tjenesteydelser		391.545	294
Gæld til tilknyttede virksomheder		62.924	0
Skyldig selskabsskat		0	44
Anden gæld		281.527	68
Periodeafgrænsningsposter		48.687	59
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.432.697</u>	<u>2.123</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.188.948</u>	<u>5.047</u>
Passiver		<u>5.674.344</u>	<u>5.428</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	181.467	381.467
Årets resultat	0	86.150	86.150
Egenkapital ultimo	200.000	267.617	467.617

Noter

1. Going concern

Ledelsen har aflagt årsrapporten under forudsætning af fortsat drift (going concern), hvilket forudsætter, at selskabet kan betale sine forpligtigelser efterhånden, som de forfalder i en periode som mindst strækker sig indtil udgangen af regnskabsåret 2013.

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	56.015	9
	<u>56.015</u>	<u>9</u>
	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	7.828	44
Ændring af udskudt skat	20.112	0
Regulering vedrørende tidligere år	(2.333)	0
	<u>25.607</u>	<u>44</u>
	<u>Investerings- ejendomme</u> kr.	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	4.044.729	280.076
Tilgange	275.175	0
Kostpris ultimo	<u>4.319.904</u>	<u>280.076</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(9.333)
Årets afskrivninger	0	(56.015)
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(65.348)</u>
Årets dagsværdireguleringer	30.096	0
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>30.096</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.350.000</u>	<u>214.728</u>

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	200	1.000,00	200.000
	<u>200</u>		<u>200.000</u>

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen siden stiftelse.

	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	8.692	0
Gældsforpligtelser	9.087	0
	<u>17.779</u>	<u>0</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2011 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2012 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2012 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2012 kr.</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	71	76.612	2.579.410	2.272.326
Kreditinstitutter i øvrigt	54	56.600	176.841	0
	<u>125</u>	<u>133.212</u>	<u>2.756.251</u>	<u>2.272.326</u>

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Skjoldnæsholm ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for de sambeskattede selskaber fremgår af årsrapporten for moderselskabet, eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større tab.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld i Nykredit er deponeret ejerpantebrev nom. 404.200 EUR med pant i investeringsejendom.

Noter

Til sikkerhed for bankgæld med Sydbank er deponeret ejerpantebrev nom. 2.189.647 kr. med pant i investeringsejendom.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom udgør pr. 31.12.2012 4.350 t.kr. mod 4.045 pr. 31.12.2011.