

# ELF Nørresundby II A/S

Strandvejen 70 1., 2900 Hellerup

CVR-nr. 30 91 67 19

## Årsrapport

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.

---

Erik Ludvig Find  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for ELF Nørresundby II A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 23. februar 2016

### **Direktion**

Andreea Ioana Kaiser

### **Bestyrelse**

Erik Ludvig Find  
Formand

Andreea Ioana Kaiser

Christian Henri Leroy

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til aktionæren i ELF Nørresundby II A/S

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for ELF Nørresundby II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Aalborg, den 23. februar 2016

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Steen Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	ELF Nørresundby II A/S Strandvejen 70 1. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 30 91 67 19
	Stiftet: 1. oktober 2007
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Erik Ludvig Find, Formand Andreea Ioana Kaiser Christian Henri Leroy
<b>Direktion</b>	Andreea Ioana Kaiser
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank
<b>Modervirksomhed</b>	ELF Development A/S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed indenfor bygge- og anlægsbranchen, herunder projektudvikling, køb og salg af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

Der er i regnskabsåret fortsat arbejder med afdækning af projektet. Igangsættelsen af projektet er afhængig af dækninger samt markedsudviklingen.

Selskabets moderselskab, ELF Development A/S, har tilkendegivet ikke at ville kræve mellemværende indfriet indenfor det kommende år samt tilkendegivet at ville støtte op om selskabets drift det kommende år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for ELF Nørresundby II A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en vurdering af prisniveauet for byggeretter baseret på kendskab til niveauet herfor i området, hvor ejendommen er beliggende. Niveauet er vurderet til ca. kr. 1.000 pr. byggeretsmeter.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ELF Nørresundby II A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-96.506</b>	<b>-95</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-389.733	-369
<b>Resultat før skat</b>	<b>-486.239</b>	<b>-464</b>
3 Skat af årets resultat	114.257	114
<b>Årets resultat</b>	<b>-371.982</b>	<b>-350</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-371.982	-350
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-371.982</b>	<b>-350</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	18.300.000	18.300
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.300.000</u>	<u>18.300</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>18.300.000</u></b>	<b><u>18.300</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	114.257	114
Tilgodehavender i alt	<u>114.257</u>	<u>114</u>
Likvide beholdninger	<u>2.778</u>	<u>2</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>117.035</u></b>	<b><u>116</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>18.417.035</u></b>	<b><u>18.416</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
6	Overført resultat	7.973.583	8.346
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.973.583</b>	<b>9.346</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	2.743.406	2.743
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.743.406</b>	<b>2.743</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.681.796	6.307
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.681.796	6.307
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.250	20
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.250	20
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.700.046</b>	<b>6.327</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>18.417.035</b>	<b>18.416</b>
8	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
9	<b>Eventualposter</b>		
10	<b>Nærtstående parter</b>		

## Noter

### 1. Finansielt beredskab

Selskabets moderselskab, ELF Development A/S, har tilkendegivet ikke at ville kræve mellemværende indfriet indenfor det kommende år samt tilkendegivet at ville støtte op om selskabets drift det kommende år.

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	389.733	369
	<b>389.733</b>	<b>369</b>

### 3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-114.257	-114
	<b>-114.257</b>	<b>-114</b>

### 4. Investeringsejendomme

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
Kostpris 1. januar 2015	5.829.975	5.830
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>5.829.975</b>	<b>5.830</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	12.470.025	12.470
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b>12.470.025</b>	<b>12.470</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>18.300.000</b>	<b>18.300</b>

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet ejendomsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en vurdering af prisniveauet for byggeretter baseret på kendskab til niveauet herfor i området, hvor ejendommen er beliggende. Niveauet er vurderet til ca. kr. 1.000 pr. byggeretsmeter.

## Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	1.000.000	1.000
	<b>1.000.000</b>	<b>1.000</b>

Aktiekapitalen består af 40 aktier a 25.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	8.345.565	8.696
Årets overførte overskud eller underskud	-371.982	-350
	<b>7.973.583</b>	<b>8.346</b>

<b>7. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	6.681.796	6.307
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>6.681.796</b>	<b>6.307</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 39 t.kr. til sikkerhed for ejerforening. Ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 18.300 t.kr.

## Noter

---

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ELF Development A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 6.964 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 10. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

ELF Development A/S, Standvejen 70, 1., 2900 Hellerup