

# Amager Strand 8 ApS

Strandvejen 70, 1., 2900 Hellerup

CVR-nr. 33 37 69 36

## Årsrapport

**2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017.

---

**Erik Ludvig Find**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Amager Strand 8 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 31. marts 2017

### Direktion

Erik Ludvig Find

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejeren i Amager Strand 8 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Amager Strand 8 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 1. januar - 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.

#### **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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 revisionshandlinger 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.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, 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 regnskabsmæssige 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 noteoplysningerne, 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

Aalborg, den 31. marts 2017

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Steen Jensen**

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Amager Strand 8 ApS Strandvejen 70, 1. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 33 37 69 36
	Stiftet: 27. december 2010
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Erik Ludvig Find
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank
<b>Modervirksomhed</b>	Holdingselskabet af 27.10.2010 ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udvikling og salg af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Amager Strand 8 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

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 nettoomsætning, lejeindtægter og omkostninger vedrørende ejendomme, ændring i projektbeholdninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af projekter aktiveres på projektbeholdningerne.

### 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 i egenkapitalen.

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

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

### Varebeholdninger

Projektbeholdninger måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Amager Strand 8 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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

## Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-20.669</b>	<b>-80</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	0	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>-20.669</b>	<b>-80</b>
2 Skat af årets resultat	4.548	90
<b>Årets resultat</b>	<b>-16.121</b>	<b>10</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	10
Disponeret fra overført resultat	-16.121	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-16.121</b>	<b>10</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
3 Projektbeholdninger	191.977.676	94.182
Varebeholdninger i alt	<u>191.977.676</u>	<u>94.182</u>
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	2.783.546	1.176
Andre tilgodehavender	7.317.983	1.526
Tilgodehavender i alt	<u>10.101.529</u>	<u>2.702</u>
Likvide beholdninger	<u>4.586.434</u>	<u>11</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>206.665.639</u></b>	<b><u>96.895</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>206.665.639</u></b>	<b><u>96.895</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2016	2015
Note		kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	80.000	80
5	Overført resultat	-1.057.189	-1.041
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-977.189</b>	<b>-961</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	5.264.416	3.661
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.264.416</b>	<b>3.661</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	0	60.067
	Deposita	0	1.220
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	27.881
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	89.168
6	Gældsforpligtelser	158.012.280	0
	Modtagne deponeringer	5.984.486	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.999.084	5.027
	Gæld til tilknyttede virksomheder	20.382.562	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	202.378.412	5.027
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>202.378.412</b>	<b>94.195</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>206.665.639</b>	<b>96.895</b>
7	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8	<b>Eventualposter</b>		
9	<b>Nærtstående parter</b>		

## Noter

---

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.166.448	2.801
Heraf aktiveret på projektbeholdninger	<u>-3.166.448</u>	<u>-2.801</u>
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-1.607.934	-1.176
Årets regulering af udskudt skat	<u>1.603.386</u>	<u>1.086</u>
	<b>-4.548</b>	<b>-90</b>
<b>3. Projektbeholdninger</b>		
Aktiverede renter udgør kr. 22.197.070 (tkr. 15.886) af projektbeholdningen.		
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>80.000</u>	<u>80</u>
	<b>80.000</b>	<b>80</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-1.041.068	-1.051
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-16.121</u>	<u>10</u>
	<b>-1.057.189</b>	<b>-1.041</b>

## Noter

			31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2016 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015 t.kr.</b>
Gæld til pengeinstitutter	158.012.280	0	158.012.280	60.067
Deposita	0	0	0	1.220
	<b>158.012.280</b>	<b>0</b>	<b>158.012.280</b>	<b>61.287</b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for såvel egen som visse øvrige koncernselskabers gæld til Danske Bank (fællesmaksimum på tkr. 22.739) er der udstedt ejerpantebreve, tkr. 36.500, der giver pant i grunde (projektbeholdninger), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør tkr. 191.978. De omfattede selskaber er:

- Amager Strand 2 ApS, gæld pr. 31. december 2016 tkr. 2.362.
- Amager Strand 8 ApS, gæld pr. 31. december 2016 kr. 0.
- Amager Strand 9 ApS, gæld pr. 31. december 2016 tkr. 0.
- Amager Strand 10 ApS, gæld pr. 31. december 2016 tkr. 16.314.
- Holdingselskabet af 27.10.2010 ApS, gæld pr. 31. december 2016 kr. 0.

Foruden ovenstående er der lyst ejerpantebreve for i alt tkr. 71.563, der giver pant i ovennævnte grunde. Ejerpantebrevene henlægger i selskabets varetægt.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 158.012 t.kr., er der givet transport i likvide beholdninger, tkr. 4.584, modtagne købesumsgarantier, tkr. 316.141, samt modtagne leverandørgarantier, tkr. 21.688. Herudover er der givet pantsætningsforbud i projektbeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 191.978 t.kr.

Til sikkerhed for kontraktlige forpligtelser vedrørende salg er der afgivet pant i likvide beholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør tkr. 4.584.

## 8. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor de ovenfor nævnte koncernselskabers mellemværender med Danske Bank. Hæftelsen udgør maksimalt tkr. 22.739.



## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Eventualforpligtelser (fortsat)

Selskabets pengeinstitut har stillet betalingsgarantier overfor leverandører for i alt tkr. 21.688.

Selskabet har indgået entrepriseaftaler, hvor restforpligtelsen pr. 31. december 2016 udgør i alt tkr. 43.361.

Selskabet hæfter for skyldig moms under den fælles momsregistrering. Der er ikke under den fælles momsregistrering nogen gæld vedrørende moms pr. 31. december 2016.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ELF Development A/S, CVR-nr. 27 52 84 49 som administrationsselskab 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 15.723 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør kr. 0.

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

### 9. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for ELF Development A/S, Gentofte.