

# Amager Strand 8 ApS

Strandvejen 70, 1., 2900 Hellerup

CVR-nr. 33 37 69 36

## 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**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 15. marts 2016

### **Direktion**

Erik Ludvig Find

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

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

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Amager Strand 8 ApS 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 15. marts 2016

### 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**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udvikling og salg af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Amager Strand 8 ApS 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 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 poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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 på egenkapitalen.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til den lavere værdi.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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. 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

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>	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-79.165</b>	<b>-862</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	0	-2
<b>Resultat før skat</b>	<b>-79.165</b>	<b>-864</b>
2 Skat af årets resultat	89.297	287
<b>Årets resultat</b>	<b>10.132</b>	<b>-577</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	10.132	0
Disponeret fra overført resultat	0	-577
<b>Disponeret i alt</b>	<b>10.132</b>	<b>-577</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
3 Projektbeholdninger	<u>94.182.475</u>	<u>53.462</u>
Varebeholdninger i alt	<u>94.182.475</u>	<u>53.462</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	1.175.612	1.021
Andre tilgodehavender	<u>1.526.391</u>	<u>212</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.702.003</u>	<u>1.233</u>
Likvide beholdninger	<u>10.763</u>	<u>6</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>96.895.241</u></b>	<b><u>54.701</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>96.895.241</u></b>	<b><u>54.701</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	80.000	80
5 Overført resultat	-1.041.069	-1.051
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-961.069</b>	<b>-971</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	3.661.030	2.594
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.661.030</b>	<b>2.594</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	60.066.930	0
Deposita	1.220.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	27.881.259	30.623
Langfristede gældsforpligtelser i alt	89.168.189	30.623
Gæld til pengeinstitutter	0	22.319
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.027.090	22
Anden gæld	1	114
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.027.091	22.455
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>94.195.280</b>	<b>53.078</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>96.895.241</b>	<b>54.701</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		
<b>9 Nærtstående parter</b>		

## Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, kreditorer	0	2
Renter, tilknyttede virksomheder	2.800.864	2.768
Heraf aktiveret på projektbeholdninger	-2.800.864	-2.768
	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-1.175.612	-1.021
Årets regulering af udskudt skat	1.086.315	734
	<b>-89.297</b>	<b>-287</b>
<b>3. Projektbeholdninger</b>		
Projektbeholdninger	94.182.475	53.462
	<b>94.182.475</b>	<b>53.462</b>
Aktiverede renter udgør kr. 15.888.364 (tkr. 12.186) af projektbeholdningen.		
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	80.000	80
	<b>80.000</b>	<b>80</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-1.051.201	-474
Årets overførte overskud eller underskud	10.132	-577
	<b>-1.041.069</b>	<b>-1.051</b>

## Noter

			31/12 2015 kr.	31/12 2014 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 2015 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.</b>
Gæld til pengeinstitutter	0	0	60.066.930	0
Deposita	0	0	1.220.000	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61.286.930</b>	<b>0</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 2015 udgør tkr. 94.182. De omfattede selskaber er::

-Amager Strand 2 ApS, gæld pr. 31. december 2015 tkr. 2.334.

-Amager Strand 8 ApS, gæld pr. 31. december 2015 kr. 0.

-Amager Strand 9 ApS, gæld pr. 31. december 2015 tkr. 4.048

-Amager Strand 10 ApS, gæld pr. 31. december 2015 tkr. 16.309.

-Holdingselskabet af 27.10.2010 ApS, gæld pr. 31. december 2015 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, 60.067 t.kr., er der givet transport i likvide beholdninger, kr. 0, og modtagne leverandørgarantier, tkr. 21.688.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 60.067 t.kr., er der givet pantsætningsforbud i projektbeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 94.182 t.kr.

## 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 2015 udgør i alt 127,5 mio. kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ELF Development As/ 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 tkr. 6.964. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør kr. 0.

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

### 9. Nærtstående parter

Årsrapporten indgår i koncernregnskabet for ELF Development A/S, CVR-nr. 27 52 84 49.