

Amager Strand 10 ApS

c/o ELF Development A/S, Strandvejen 70, 1., 2900 Hellerup

CVR-nr. 33 37 69 52

Årsrapport

2016

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

Erik Ludvig Find
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Amager Strand 10 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 10 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Amager Strand 10 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

Selskabet	Amager Strand 10 ApS c/o ELF Development A/S Strandvejen 70, 1. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 33 37 69 52
	Stiftet: 27. december 2010
	Hjemsted: Hellerup
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Erik Ludvig Find
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelse	Danske Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, der er negativt påvirket af nedskrivninger på projektbeholdninger på 28,1 mio. kr., er i overensstemmelse med forventningerne.

Selskabet har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen, og er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Det er ledelsens opfattelse, at selskabets kapitalforhold vil blive reetableret via tilførsel af ny aktivitet eller koncerntilskud.

Moderselskabet har tilkendegivet ikke at vil kræve deres tilgodehavender indfriet samt at moderselskabet vil stille den nødvendige likviditet til rådighed for det kommende års drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Amager Strand 10 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 indtægter ved udlejning af ejendomme, opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode som lejen vedrører 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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 indregnes på projektbeholdningerne.

Anvendt regnskabspraksis

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 posterings 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

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

Kostpris for projektbeholdninger under fremstilling omfatter andre eksterne omkostninger medgået til opførelse af projektet. Herudover indregnes renter, der direkte kan henføres til projektet, i kostprisen.

Nettorealiseringsværdien for projektbeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. .

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 samtidigt.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Amager Strand 10 ApS 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
Bruttotab	-229.928	-174
Nedskrivninger af projektbeholdninger	-28.149.431	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-710	-5
Resultat før skat	-28.380.069	-179
3 Skat af årets resultat	6.243.615	73
Årets resultat	-22.136.454	-106
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-22.136.454	-106
Disponeret i alt	-22.136.454	-106

Balance 31. december

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Omsætningsaktiver		
4 Projektbeholdninger	10.500.000	36.553
Varebeholdninger i alt	<u>10.500.000</u>	<u>36.553</u>
Udskidte skatteaktiver	3.849.342	0
Tilgodehavende selskabsskat	986.670	545
Andre tilgodehavender	<u>23.491</u>	<u>14</u>
Tilgodehavender i alt	<u>4.859.503</u>	<u>559</u>
Likvide beholdninger	<u>6.961</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>15.366.464</u>	<u>37.113</u>
Aktiver i alt	<u>15.366.464</u>	<u>37.113</u>

Balance 31. december

Passiver		2016	2015
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	80.000	80
6	Overført resultat	-20.669.688	1.467
	Egenkapital i alt	-20.589.688	1.547
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	0	1.953
	Hensatte forpligtelser i alt	0	1.953
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	19.555.796	17.288
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.555.796	17.288
	Gæld til pengeinstitutter	16.314.494	16.309
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	85.862	16
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	16.400.356	16.325
	Gældsforpligtelser i alt	35.956.152	33.613
	Passiver i alt	15.366.464	37.113
1	Usikkerhed om going concern		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		
10	Nærtstående parter		

Noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
1. Usikkerhed om going concern		
Selskabet har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen, og er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Det er ledelsens opfattelse, at selskabets kapitalforhold vil blive reetableret via tilførsel af ny aktivitet eller koncerntilskud.		
Moderselskabet har tilkendegivet ikke at vil kræve deres tilgodehavender indfriet samt at moderselskabet vil stille den nødvendige likviditet til rådighed for det kommende års drift.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	499.732	1.298
Heraf aktiveret på projektbeholdninger	-499.022	-1.293
	710	5
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-441.420	-538
Årets regulering af udskudt skat	-5.802.195	465
	-6.243.615	-73
4. Projektbeholdninger		
Projektbeholdninger	10.500.000	36.553
	10.500.000	36.553
Aktiverede finansielle omkostninger udgør tkr. 0 (tkr. 8.061) af projektbeholdningen.		
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	80.000	80
	80.000	80

Noter

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	1.466.766	1.573
Årets overførte overskud eller underskud	-22.136.454	-106
	-20.669.688	1.467

7. Gæld til tilknyttede virksomheder

Af virksomhedens langfristede gældsforpligtelser forfalder ialt tkr. 0 efter 5 år.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for såvel egen som visse øvrige koncernselskabers gæld til Danske Bank er der udstedt ejerpantebreve, tkr. 15.000, der giver pant i grunde (projektbeholdninger), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør tkr. 10.500. 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 tkr. 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 tkr. 0

Herudover har selskabet tinglyst ejerpantebreve på i alt tkr. 69.300, der henligger i selskabets varetægt. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående projektbeholdninger.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor de ovenfor nævnte selskabers mellemværender med pengeinstitut. Hæftelsen udgør maksimalt tkr. 22.739.

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 som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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.

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

10. Nærtstående parter

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