

# Amager Strand 10 ApS

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

CVR-nr. 33 37 69 52

## Årsrapport

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. 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 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 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 26. februar 2016

### **Direktion**

Erik Ludvig Find

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Amager Strand 10 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Amager Strand 10 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 26. februar 2016

### 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

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

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

Årets resultat er i overensstemmelse med forventningerne

Moderselskabet har tilkendegivet at ville stille den nødvendige likviditet til rådighed for det kommende års drift.

### **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 10 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 samt 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

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

### Projektbeholdninger

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Amager Strand 10 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

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

## Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-173.388</b>	<b>-378.374</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-5.355	-1.996
<b>Resultat før skat</b>	<b>-178.743</b>	<b>-380.370</b>
2 Skat af årets resultat	72.454	125.472
<b>Årets resultat</b>	<b>-106.289</b>	<b>-254.898</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-106.289	-254.898
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-106.289</b>	<b>-254.898</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Omsætningsaktiver</b>			
3 Projektbeholdning		<u>36.552.968</u>	<u>30.961.950</u>
Varebeholdninger i alt		<u>36.552.968</u>	<u>30.961.950</u>
Tilgodehavende selskabsskat		545.250	409.493
Andre tilgodehavender		14.053	12.721
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>36.639</u>
Tilgodehavender i alt		<u>559.303</u>	<u>458.853</u>
Likvide beholdninger		<u>1.198</u>	<u>10.439</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>37.113.469</b></u>	<u><b>31.431.242</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>37.113.469</b></u>	<u><b>31.431.242</b></u>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	80.000	80.000
5	Overført resultat	<u>1.466.766</u>	<u>1.573.055</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.546.766</u></b>	<b><u>1.653.055</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>1.952.853</u>	<u>1.487.795</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.952.853</u></b>	<b><u>1.487.795</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>17.287.859</u>	<u>11.714.518</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.287.859</u>	<u>11.714.518</u>
	Gæld til pengeinstitutter	16.308.591	16.347.671
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.400	55.328
	Anden gæld	<u>0</u>	<u>172.875</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.325.991</u>	<u>16.575.874</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>33.613.850</u></b>	<b><u>28.290.392</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>37.113.469</u></b>	<b><u>31.431.242</u></b>
<b>6</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7</b>	<b>Eventualposter</b>		
<b>8</b>	<b>Nærtstående parter</b>		

## Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.298.374	1.291.004
- heraf aktiverede renter	<u>-1.293.019</u>	<u>-1.289.008</u>
	<b><u>5.355</u></b>	<b><u>1.996</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-537.512	-409.493
Årets regulering af udskudt skat	<u>465.058</u>	<u>284.021</u>
	<b><u>-72.454</u></b>	<b><u>-125.472</u></b>
<b>3. Projektbeholdning</b>		
Projektbeholdninger	<u>36.552.968</u>	<u>30.961.950</u>
	<b><u>36.552.968</u></b>	<b><u>30.961.950</u></b>
Heraf aktiverede renter kr. 8.876.603		
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	1.573.055	1.827.953
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-106.289</u>	<u>-254.898</u>
	<b><u>1.466.766</u></b>	<b><u>1.573.055</u></b>

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 15.000 t.kr. til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter, som udgør 16.308 t.kr. pr. 31. december 2015. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående projektbeholdning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 36.553

Herudover har selskabet tinglyst ejerpantebreve på i alt 29.300 t.kr., der henligger i selskabets varetægt. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående projektbeholdninger.

Til sikkerhed for fællesmaksimumstræk til pengeinstitut, 22.739 t.kr., har selskabet stillet fællesejerpant på i alt 15.000 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående projektbeholdning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 36.553. Kautionen ligger til sikkerhed følgende selskaber, hvis engagement på balancedagen udgør:

Holdingselskabet af 27.10.2010 ApS	0 t.kr.
Amager Strand 9 ApS	0 t.kr.
Amager Strand 8 ApS	0 t.kr.
Amager Strand 2 ApS	-2.334 t.kr.
Amager Strand 10 ApS	-16.308 t.kr.

### 7. 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.

### 8. Nærtstående parter

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