

Korsdalskvarteret ApS

Strandvejen 70, 1., 2900 Hellerup

CVR-nr. 35 65 89 12

Årsrapport

2015

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

Erik Ludvig Find
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Korsdalskvarteret 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 7. marts 2016

Direktion

Erik Ludvig Find

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Korsdalskvarteret ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Korsdalskvarteret 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 7. marts 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Steen Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Korsdalskvarteret ApS Strandvejen 70, 1. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 35 65 89 12
	Stiftet: 7. februar 2014
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Erik Ludvig Find
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelser	Jyske Bank Danske Bank
Modervirksomhed	ELF Development A/S

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udvikling, salg samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Korsdalskvarteret 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution.

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 indregnes på projektbeholdningerne.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Varebeholdninger

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Korsdalskvarteret 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 %.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til færdiggørelse af solgte projekter. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste	9.481.200	-17
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-57.570	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	134.817	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-134.817	0
Resultat før skat	9.423.630	-17
2 Skat af årets resultat	-2.180.838	8
Årets resultat	7.242.792	-9
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	7.242.792	0
Disponeret fra overført resultat	0	-9
Disponeret i alt	7.242.792	-9

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	142.430	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>142.430</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>142.430</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		
4 Projektbeholdninger	138.485.408	7.362
Forudbetalinger for varer	<u>1.155.986</u>	<u>0</u>
Varebeholdninger i alt	<u>139.641.394</u>	<u>7.362</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.890.993	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.797.072	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	53
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>957</u>
Tilgodehavender i alt	<u>17.688.065</u>	<u>1.010</u>
Likvide beholdninger	<u>16.405.882</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>173.735.341</u>	<u>8.372</u>
Aktiver i alt	<u>173.877.771</u>	<u>8.372</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
Note	kr.	t.kr.
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	80.000	80
6 Overført resultat	7.234.185	-9
Egenkapital i alt	7.314.185	71
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	737.919	45
Andre hensatte forpligtelser	4.725.336	0
Hensatte forpligtelser i alt	5.463.255	45
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	75.288.000	0
Deposita	3.750	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	42.828.362	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	118.120.112	0
Kortfristet del af langfristet gæld	29.712.000	0
Gæld til pengeinstitutter	0	124
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.710.392	12
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	8.120
Selskabsskat	1.487.997	0
Anden gæld	3.069.830	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	42.980.219	8.256
Gældsforpligtelser i alt	161.100.331	8.256
Passiver i alt	173.877.771	8.372
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		
10 Nærtstående parter		

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	134.817	0
	134.817	0
<p>Ud over ovenstående er der i årets løb aktiveret renter til tilknyttede virksomheder for kr. 1.122.833 (tkr. 205) på projektbeholdningerne.</p>		
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.487.997	-53
Årets regulering af udskudt skat	692.841	45
	2.180.838	-8
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Tilgang i årets løb	200.000	0
Kostpris ultimo	200.000	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-57.570	0
Nedskrivninger ultimo	-57.570	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	142.430	0
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
IrmaByen 3 ApS	Gentofte	100 %
IrmaByen 6 ApS	Gentofte	100 %
IrmaByen 14 ApS	Gentofte	100 %
IrmaByen 17 ApS	Gentofte	100 %
4. Projektbeholdninger		
Projektbeholdninger	138.485.408	7.362
	138.485.408	7.362

Aktiverede renter udgør kr. 2.773.031 (tkr. 205).

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	80.000	80		
	80.000	80		
6. Overført resultat				
Overført resultat primo	-8.607	0		
Årets overførte overskud eller underskud	7.242.792	-9		
	7.234.185	-9		
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Gæld til pengeinstitutter	29.712.000	0	105.000.000	0
Deposita	0	0	3.750	0
	29.712.000	0	105.003.750	0

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 18.180 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde (projektbeholdninger) hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 130 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 105 mio. kr., har selskabet givet pant i anparterne i den tilknyttede virksomhed IrmaByen 6 ApS, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 40.

Af de likvide beholdninger på i alt tkr. 16.406 er tkr. 14.400 deponeret på deponeringskonti i forbindelse med solgte grunde.

Noter

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabets pengeinstitut har stillet arbejdsgarantier overfor leverandører for i alt tkr. 1.694.

Selskabet har indgået entreprisekontrakter på tkr. 38.360, hvor restforpligtelse pr. 31. december 2015 udgør tkr. 22.858.

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 kr. 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.

10. Nærtstående parter

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