

ELF Nørresundby II A/S

CVR-nr. 30 91 67 19

Årsrapport

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2014.

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 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for ELF Nørresundby II A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 30. april 2014

Direktion

Andrea Ioana Kaiser

Bestyrelse

Erik Ludvig Find
Formand

Rasmus Banke

Andrea Ioana Kaiser

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i ELF Nørresundby II A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ELF Nørresundby II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 30. april 2014

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Jensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	ELF Nørresundby II A/S Strandvejen 70 2 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 30 91 67 19
	Stiftet: 1. oktober 2007
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Erik Ludvig Find, Formand Rasmus Banke Andrea Ioana Kaiser
Direktion	Andrea Ioana Kaiser
Revision	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Hasseris Bymidte 6, 9000 Aalborg
Bankforbindelse	Danske Bank
Modervirksomhed	ELF Development A/S

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed indenfor bygge- og anlægsbranchen, herunder projektudvikling, køb og salg af fast ejendom og anden hermed beslæftet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

Der er i regnskabsåret fortsat arbejdet med afdækning af projektet. Igangsættelsen af projektet er afhængig af afdækninger samt markedsudviklingen.

Selskabets moderselskab, ELF Development A/S, har tilkendegivet ikke at ville kræve mellemværende indfriet indenfor det kommende år samt tilkendegivet at ville støtte op om selskabets drift det kommende år

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ELF Nørresundby II A/S 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 nettoomsætning 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 vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en vurdering af prisniveauet for byggeretter baseret på kendskab til niveauet herfor i området, hvor ejendommen er beliggende. Niveauet er vurderet til ca. kr. 1.000 pr. byggeretsmeter.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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 ELF Nørresundby II A/S 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 %.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat og påvirker positivt årets skat med 368 t.kr.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bruttotab	-89.703	-72
2 Øvrige finansielle omkostninger	-350.323	-333
Resultat før skat	-440.026	-405
3 Skat af årets resultat	478.049	101
Årets resultat	38.023	-304
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	38.023	0
Disponeret fra overført resultat	0	-304
Disponeret i alt	38.023	-304

Balance 31. december

Aktiver		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>18.300.000</u>	<u>18.300</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.300.000</u>	<u>18.300</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.300.000</u>	<u>18.300</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>296.837</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>296.837</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>9.492</u>	<u>7</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>306.329</u>	<u>7</u>
	Aktiver i alt	<u>18.606.329</u>	<u>18.307</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
6	Overført resultat	8.695.639	8.658
	Egenkapital i alt	<u>9.695.639</u>	<u>9.658</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.743.406	2.849
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.743.406</u>	<u>2.849</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.147.784	5.781
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.147.784</u>	<u>5.781</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.500	19
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.500</u>	<u>19</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.167.284</u>	<u>5.800</u>
	Passiver i alt	<u>18.606.329</u>	<u>18.307</u>
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		
10	Nærtstående parter		

Noter

	2013	2012
1. Finansielt beredskab		
Selskabets moderselskab, ELF Development A/S, har tilkendegivet ikke at ville kræve mellemværende indfriet indenfor det kommende år samt tilkendegivet at ville støtte op om selskabets drift det kommende år.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	350.323	333
	350.323	333
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-296.837	0
Regulering af udskudt skat	-105.585	7
Sambeskatningsrefusion	-75.627	-108
	-478.049	-101
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	5.829.975	5.830
Kostpris ultimo	5.829.975	5.830
Regulering til dagsværdi primo	12.470.025	12.470
Regulering til dagsværdi ultimo	12.470.025	12.470
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.300.000	18.300
Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet ejendomsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en vurdering af prisniveauet for byggeretter baseret på kendskab til niveauet herfor i området, hvor ejendommen er beliggende. Niveauet er vurderet til ca. kr. 1.000 pr. byggeretsmeter.		
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	1.000.000	1.000
	1.000.000	1.000

Aktiekapitalen består af 40 aktier a 25.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	8.657.616	8.962
Årets overførte overskud eller underskud	<u>38.023</u>	<u>-304</u>
	<u>8.695.639</u>	<u>8.658</u>
7. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	<u>6.147.784</u>	<u>5.781</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Der er ikke afgivet nogen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.		
9. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ELF Development A/S som administrations-selskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for den samlede selskabsskat.		
Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.		
10. Nærtstående parter		
Ejerforhold		
Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:		
ELf Development A/S, Strandvejen 70 2, 2900 Hellerup		