

# ELF Nørresundby II A/S

CVR-nr. 30 91 67 19

## Årsrapport

**2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2015.

---

**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 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 25. marts 2015

### **Direktion**

Andrea Ioana Kaiser

### **Bestyrelse**

Erik Ludvig Find  
Formand

Christian Henri Leroy

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 25. marts 2015

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Jensen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Erik Ludvig Find, Formand Christian Henri Leroy Andrea Ioana Kaiser
<b>Direktion</b>	Andrea Ioana Kaiser
<b>Revision</b>	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Hasseris Bymidte 6, 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank
<b>Modervirksomhed</b>	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.

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.

### 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 mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### 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

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 kildeskatte 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

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>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-94.062</b>	<b>-90</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-369.612	-351
<b>Resultat før skat</b>	<b>-463.674</b>	<b>-441</b>
3 Skat af årets resultat	113.600	479
<b>Årets resultat</b>	<b>-350.074</b>	<b>38</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	38
Disponeret fra overført resultat	-350.074	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-350.074</b>	<b>38</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>18.300.000</u>	<u>18.300</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.300.000</u>	<u>18.300</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>18.300.000</u></b>	<b><u>18.300</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>113.600</u>	<u>297</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>113.600</u>	<u>297</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.384</u>	<u>9</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>115.984</u></b>	<b><u>306</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>18.415.984</u></b>	<b><u>18.606</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
6	Overført resultat	8.345.565	8.696
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.345.565</b>	<b>9.696</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	2.743.406	2.743
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.743.406</b>	<b>2.743</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.307.513	6.148
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.307.513	6.148
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.500	19
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	19.500	19
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.327.013</b>	<b>6.167</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>18.415.984</b>	<b>18.606</b>
8	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
9	<b>Eventualposter</b>		
10	<b>Nærtstående parter</b>		

## Noter

---

### 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.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	368.862	350
Andre renteomkostninger	<u>750</u>	<u>1</u>
	<b><u>369.612</u></b>	<b><u>351</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-113.600	-297
Regulering af udskudt skat	0	-106
Sambeskatningsrefusion	<u>0</u>	<u>-76</u>
	<b><u>-113.600</u></b>	<b><u>-479</u></b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>5.829.975</u>	<u>5.830</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>5.829.975</u></b>	<b><u>5.830</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	<u>12.470.025</u>	<u>12.470</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>12.470.025</u></b>	<b><u>12.470</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>18.300.000</u></b>	<b><u>18.300</u></b>

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.

## Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	1.000.000	1.000
	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>1.000</u></b>

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

<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	8.695.639	8.658
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-350.074</u>	<u>38</u>
	<b><u>8.345.565</u></b>	<b><u>8.696</u></b>

<b>7. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	6.307.513	6.148
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b><u>6.307.513</u></b>	<b><u>6.148</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</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 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.

## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 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.

### 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