

Sjælsø Projektudvikling II ApS

Masnedøgade 20

2100 København Ø

CVR-nr. 26997445

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den *12-5-16*

Dirigent



Navn: Kim Breyen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsepåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Koncernens resultatopgørelse for 2015	13
Koncernens balance pr. 31.12.2015	14
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2015	16
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2015	17
Koncernens noter	18
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2015	20
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015	21
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2015	23
Modervirksomhedens noter	24

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sjælsø Projektudvikling II ApS

Masnedøgade 20

2100 København Ø

CVR-nr.: 26997445

Stiftet: 22.12.2003

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 48100000

Hjemmeside: www.sjaelsoe.dk

E-mail: sjaelsoe@sjaelsoe.dk

Direktion

Flemming Joseph Jensen

Kim Breyen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Sjælsø Projektudvikling II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af Selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

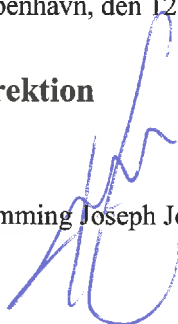
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12.05.2016

Direktion

Flemming Joseph Jensen



Kim Breyen



Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Sjælsø Projektudvikling II ApS

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Sjælsø Projektudvikling II ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og 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 virksomhedens 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 koncernregnskabet og 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i koncernregnskabet og årsregnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion henvises til omtale af finansieringsforhold og moderselskabets konkurs i note 1 som har betydning for vurdering af selskabets evne til at forsætte driften samt omtale af usikkerhed omkring værdiansættelse af varebeholdninger i note 2.

Den uafhængige revisors erklæring

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

København, den 12.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Tim Kjær-Hansen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
Hoved- og nøgletal		
Hovedtal		
Nettoomsætning	612.264	562.944
Bruttoresultat	69.274	79.080
Driftsresultat	64.520	72.296
Resultat af finansielle poster	(10.649)	(5.631)
Årets resultat	52.483	66.640
Samlede aktiver	310.153	313.058
Egenkapital	6.300	(44.505)
Pengestrømme fra driftsaktivitet	111.516	178.374
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(165.742)	(41.307)
Nøgletal		
Bruttomargin (%)	11,3	14,0
Nettomargin (%)	8,6	11,8
Soliditetsgrad (%)	2,0	(14,2)

Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Nettomargin (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Sjælsø Projektudvikling II ApS ejer samtlige aktier i projektselskabet Sjælsø Margretheholm A/S, som således er et 100% ejet datterselskab til Sjælsø Projektudvikling II ApS.

Sjælsø Margretheholm A/S ejer samtlige aktier i projektselskabet Udsigten 1+2 P/S og komplementarselskabet Udsigten 1+2 Komplementar, som således er 100% ejet datterselskaber til Sjælsø Margretheholm A/S.

Sjælsø Margretheholm A/S erhvervede i 2007 et attraktivt areal, Margretheholm, beliggende syd for Refshaleøen og lystbådehavnen samt nordøst for Stadsgraven og Holmen. Med sin placering kun få minutter fra Københavns centrum, Christianshavn samt de rekreative arealer bliver det et markant projekt i de kommende år.

Hele området vil på sigt rumme ca. 75.000 etagemeter nybyggeri, fordelt på ca. 70.000 etagemeter boliger og ca. 5.000 etagemeter erhverv.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på 52.483 t.kr., og koncernens balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på 310.153 t.kr. og en egenkapital på 6.300 t.kr.

Datterselskabet har fortsat en positiv udvikling og egenkapitalen er reetableret.

Den finansielle situation

Selskabets ejer Sjælsø Gruppen gik konkurs i august 2013. Datterselskabets bank tilkendegav umiddelbart efter konkursen, at de ville låne selskabet den nødvendige likviditet for at færdiggøre de igangværende projekter og har senere ydet nye byggelån til gennemførelse af ny projekter. Datterselskabets lån er forlænget til ultimo 2016 og forventes løbende forlænget indtil de kan tilbagebetales.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat i 2016.

Redegørelse for samfundsansvar

Selskabet har ingen politikker for samfundsansvar eller mangfoldighed.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (stor).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde Selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når Selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter indtægter fra solgte projekter, ejendomshandel, udlejning samt honorarindtægter. Omsætningen opgøres eksklusive moms.

Projekter, som er individuelt forhandlet og hvor udfaldet af projektet kan skønnes pålideligt, indregnes i takt med projektets færdiggørelse (produktionsmetoden). Indtjent avance opgøres efter forholdet mellem Sjælsøs anvendte ressourcer og Sjælsøs totale skønnede ressourceanvendelse for hvert enkelt projekt.

Sædvanligvis anvendes de fleste ressourcer til udvikling, entreprisekontrahering og eventuel udlejning hvilket medfører at der indregnes en forholdsvis stor andel af den forkalkulerede avance forud for byg-geriets opstart (projektudviklingsavance).

Salgssum for øvrige projekter, herunder salgssum for boliger som ikke anses for at opfylde kriteriet for at være individuelt forhandlet indregnes i omsætningen i takt med afleveringen (salgsmetoden).

Lejeindtægter indregnes i omsætningen med den optjente leje for regnskabsperioden.

Ved påtagelse af leje Garantiforpligtelser ved projektsalg foretages en vurdering af mulige fremtidige leje-garantiudbetalinger og den tilbagediskonterede værdi fradrages i projektets salgssum. Efterfølgende reguleringer af tidligere opgjorte leje Garantiforpligtelser indregnes i omsætningen.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Er der aftalt en rentefri kredit ud over den normale kredittid beregnes dagsværdien ved at tilbagediskontere de fremtidige indbetalinger. Diskonteringseffekten indregnes i resultatet som en finansiel post over den forlængede kredittid ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger som direkte kan henføres til omsætningen, herunder regnskabsmæssig værdi af solgte ejendomme, handelsomkostninger, liggetidsomkostninger samt finansieringsomkostninger i byggeperioden. Endvidere indgår sædvanlige nedskrivninger af projektbeholdningen, igangværende solgte projekter og tilgodehavender. Direkte omkostninger omfatter herudover omkostninger til mulige nye projekter.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger indeholder renteomkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelser, kurs- og tab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v. Finansielle poster som direkte kan henføres til igangværende byggeprojekter indgår i projektbidraget.

Renteomkostninger periodiseres med udgangspunkt i hovedstolen og den effektive rentesats. Realiserede kurs- og tab opgøres som forskellen mellem den realiserede værdi og den regnskabsmæssige værdi på realisationstidspunktet. Eventuelle transaktionsomkostninger indgår i opgørelsen af kursgevinster og tab.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med alle datterselskaber der ejes af Sjælsø Gruppen A/S under konkurs og som ikke var under konkurs i indkomståret. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skat-temæssige underskud).

Balance

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som Maksimalt er 20 år.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Råvarer og hjælpematerialer omfatter grunde og færdige ejendomsprojekter til videresalg, igangværende byggeprojekter for egen regning samt igangværende solgte byggeprojekter som først kan indregnes i omsætningen på afleveringstidspunktet. Grunde måles til anskaffelsessummen (kostprisen) med tillæg af omkostninger, som vurderes at tilføre grunden en generel værdiforøgelse, som grundlag for et kommende projekt. Færdige ejendomsprojekter til videresalg samt igangværende byggeprojekter måles til kostprisen med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, herunder finansieringsomkostninger og indirekte henførbare personaleomkostninger frem til byggeprojektets afslutning. Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgskostninger (nettorealiseringsværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning, omfattende projekter som er individuelt forhandlet og hvor udfaldet af projektet kan skønnes pålideligt, måles til salgsværdien af det udførte arbejde (produktions-metoden) fratrukket foretagne aconto faktureringer og eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af tab. I værdien indgår andel af forventet avance opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden, som vurderes efter forholdet mellem de af koncernen anvendte ressourcer og den totale skønnede ressourceanvendelse for det enkelte projekt. Kan udfaldet af et solgt projekt ikke skønnes pålideligt, måles projektet til de medgående omkostninger, i det omfang der er sandsynligt at omkostningerne vil blive genindvundet.

Det enkelte projekt indregnes i balancen under tilgodehavender eller forpligtelser afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af a conto- og forudbetalinger. På projekter hvor det vurderes for sandsynligt at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter indregnes det forventede tab som en omkostning.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabets 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 økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles som bedste skøn over de omkostninger der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelsen. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres til nutidsværdi.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle gældsforpligtelser omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld, skyldige købesummer og anden gæld.

Finansielle gældsforpligtelser måles ved først indregning til dagsværdien med fradrag af eventuelle transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles forpligtelserne til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, således at forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes som en finansiell omkostning i resultatopgørelsen, over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Koncernens resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning	3	612.264	562.944
Andre eksterne omkostninger		<u>(542.990)</u>	<u>(483.864)</u>
Bruttoresultat		69.274	79.080
Personaleomkostninger	4	(4.754)	(6.779)
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(5)</u>
Driftsresultat		64.520	72.296
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(10.649)</u>	<u>(5.631)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		53.871	66.665
Skat af ordinært resultat	6	<u>(1.388)</u>	<u>(25)</u>
Årets resultat		<u>52.483</u>	<u>66.640</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>52.483</u>	<u>66.640</u>
		<u>52.483</u>	<u>66.640</u>

Koncernens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Råvarer og hjælpematerialer		165.623	81.356
Varebeholdninger		165.623	81.356
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.062	17.872
Igangværende arbejder for fremmed regning		13.000	31.623
Andre tilgodehavender		1.011	2.534
Tilgodehavende selskabsskat		10	0
Tilgodehavender		19.083	52.029
Likvide beholdninger		125.447	179.673
Omsætningsaktiver		310.153	313.058
Aktiver		310.153	313.058

Koncernens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200	200
Øvrige reserver		7.552	9.230
Overført overskud eller underskud		(1.452)	(53.935)
Egenkapital		<u>6.300</u>	<u>(44.505)</u>
Andre hensatte forpligtelser	7	1.098	593
Hensatte forpligtelser		<u>1.098</u>	<u>593</u>
Bankgæld		161.557	328.446
Leverandører af varer og tjenesteydelser		110.334	21.136
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.172	5.025
Skyldig selskabsskat		1.398	0
Anden gæld		8.757	2.363
Periodeafgrænsningsposter		14.537	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>302.755</u>	<u>356.970</u>
Gældsforpligtelser		<u>302.755</u>	<u>356.970</u>
Passiver		<u><u>310.153</u></u>	<u><u>313.058</u></u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital t.kr.	Øvrige re- server t.kr.	Overført overskud el- ler under- skud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	200	9.230	(53.935)	(44.505)
Værdireguleringer	0	(1.678)	0	(1.678)
Årets resultat	0	0	52.483	52.483
Egenkapital ultimo	200	7.552	(1.452)	6.300

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
Driftsresultat		64.520	72.296
Ændringer i arbejdskapital	8	59.313	123.412
Øvrige reguleringer		<u>(1.668)</u>	<u>(11.703)</u>
Pengestrømme vedrørende primær drift		122.165	184.005
Betalte finansielle omkostninger		<u>(10.649)</u>	<u>(5.631)</u>
Pengestrømme vedrørende drift		111.516	178.374
Afdrag på lån mv.		(166.889)	(41.767)
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder		<u>1.147</u>	<u>460</u>
Pengestrømme vedrørende finansiering		(165.742)	(41.307)
Ændring i likvider		(54.226)	137.067
Likvider primo		<u>179.673</u>	<u>42.606</u>
Likvider ultimo		<u>125.447</u>	<u>179.673</u>

Koncernens noter

1. Going concern

Selskabets ultimative ejer og kautionist Sjælsø Gruppen gik konkurs i august 2013. Selskabets lån forfaldt ved kautionistens konkurs. Selskabets bank tilkendegav umiddelbart efter konkursen, at de ville låne selskabet den nødvendige likviditet for at færdiggøre de igangværende projekter og har senere ydet nye byggelån til gennemførelse af nye projekter. Selskabets lån forlænges løbende i henhold hertil. Selskabet har tilsagn om en lånefacilitet til at dække den negative likviditet i byggeperioderne.

Efter overførelse af periodens resultat er koncernens egenkapitalen positiv med 6.300 t.kr., og aktiekapitalen er således retableteret pr. 31. december 2015.

Finansiering af projekter også fremadrettet vil være en udfordring for såvel projektudviklere, ejendomsinvestorer som boligkøbere. Det er derfor afgørende for gennemførelse af selskabets projekter, at det sker i tæt samarbejde med ejendomsinvestorer og banker. Det er afgørende, at selskabet fortsat har en finansiell opbakning fra selskabets långivere jf. ovenfor, og at selskabet fortsat kan få forlænget lån vedrørende eksisterende projekter under udvikling.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Varebeholdninger værdiansættes i overensstemmelse med principperne for måling af varebeholdninger som foreskrevet i årsregnskabsloven. Værdiansættelsen er således baseret på en planlagt anvendelse i fremtidige projekter og nedskrives kun, i det omfang et samlet projekt forventes at give et tab. En realisation af grundene uden et projekt eller ved salg inden for 3-6 måneder kan medføre et tab.

3. Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører alene indenlandsk aktivitet.

	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
4. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	4.226	6.061
Andre omkostninger til social sikring	25	38
Andre personaleomkostninger	<u>503</u>	<u>680</u>
	<u>4.754</u>	<u>6.779</u>
 Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	 <u>2</u>	 <u>6</u>

Koncernens noter

	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
5. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	10.649	5.631
	<u>10.649</u>	<u>5.631</u>
	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
6. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	1.388	25
	<u>1.388</u>	<u>25</u>
7. Andre hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser vedrører hensættelse til 5-års gennemgang af solgte projekter.		
	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
8. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	(84.267)	50.407
Ændring i tilgodehavender	32.946	79.935
Ændring i leverandørgæld mv.	110.129	(7.346)
Andre ændringer	505	416
	<u>59.313</u>	<u>123.412</u>
	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
9. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	198	399

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet hæfter for andre koncernselskaber i Sjælsø Gruppen under konkurs gæld til samme pengeinstitut.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er deponeret ejerpantebrev nom. 175 mio.kr. med pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi på 106 mio.kr. samt givet transport i tilgodehavende på 4 mio. kr. og igangværende for fremmed regning på 13 mio. kr.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(125)	(39)
Driftsresultat		(125)	(39)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.492	0
Andre finansielle omkostninger		(2)	0
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		6.365	(39)
Skat af ordinært resultat	1	9	(25)
Årets resultat		<u>6.374</u>	<u>(64)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		6.374	(64)
		<u>6.374</u>	<u>(64)</u>

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.492	0
Finansielle anlægsaktiver	2	<u>6.492</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>6.492</u>	<u>0</u>
Tilgodehavende selskabsskat		9	4
Tilgodehavender		<u>9</u>	<u>4</u>
Likvide beholdninger		<u>1.374</u>	<u>332</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.383</u>	<u>336</u>
Aktiver		<u><u>7.875</u></u>	<u><u>336</u></u>

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	200	200
Overført overskud eller underskud		6.100	(274)
Egenkapital		<u>6.300</u>	<u>(74)</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.554	389
Anden gæld		21	21
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.575</u>	<u>410</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.575</u>	<u>410</u>
Passiver		<u>7.875</u>	<u>336</u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Ejerforhold	6		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller under- skud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	200	(274)	(74)
Årets resultat	0	6.374	6.374
Egenkapital ultimo	200	6.100	6.300

Modervirksomhedens noter

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(9)	(4)
Regulering vedrørende tidligere år	0	29
	<u>(9)</u>	<u>25</u>

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.
2. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	128.000
Kostpris ultimo	<u>128.000</u>
Nedskrivninger primo	(128.000)
Andel af årets resultat	6.492
Nedskrivninger ultimo	<u>(121.508)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.492</u>

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %	Egenkapital t.kr.	Resultat t.kr.
Kapitalandele i associe- rede virksomheder omfat- ter:					
Sjælsø Margretheholm A/S	København	A/S	100,0	6.492	52.615

	Antal	Pålydende værdi t.kr.	Nominel værdi t.kr.
3. Virksomhedskapital			
Anpartskapitalen	200	1.000	200
	<u>200</u>		<u>200</u>

Modervirksomhedens noter

	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.	2011 t.kr.
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	200	200	200	200	150
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	50
Virksomhedskapital ultimo	200	200	200	200	200

4. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for projektfinsieringen har Projektudvikling II ApS givet pant i Sjælsø Margretheholm A/S aktier, nom. 1.000 t.kr., med regnskabsmæssig værdi på 6 mio.kr. (2014: 0 mio. kr.). Långiver har betinget at Sjælsø Margretheholm A/S' aktiver ikke pantsættes uden långivers samtykke, og at der ikke må udloddes udbytte fra Sjælsø Margretheholm A/S, så længe projektfinsieringen består.

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Selskabet hæfter i henhold til konkursskattelovens regler for skat af konkursindkomst i Sjælsø Gruppen A/S under konkurs og dettes datterselskaber under konkurs. Selskabets ledelse vurderer, at denne hæftelse ikke vil blive aktuel.

6. Ejerforhold

Selskabet er et 100 % ejet datterselskab af:

Sjælsø Gruppen A/S under konkurs, København