



## **SJÆLSØ PROJEKTUDVIKLING II ApS**

Masnedøgade 20  
2100 København Ø  
CVR-nr. 26997445

## **Årsrapport 2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
05.03.2021

---

**Jesper Bahn Damgaard**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger                     | 2  |
| Ledespåtegning                             | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4  |
| Ledelsesberetning                          | 7  |
| Resultatopgørelse for 2020                 | 8  |
| Balance pr. 31.12.2020                     | 9  |
| Egenkapitalopgørelse for 2020              | 11 |
| Noter                                      | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 14 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

SJÆLSØ PROJEKTUDVIKLING II ApS

Masnedøgade 20

2100 København Ø

CVR-nr.: 26997445

Stiftelsesdato: 22.12.2003

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Flemming Joseph Jensen

Jesper Bahn Damgaard, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for SJÆLSØ PROJEKTUDVIKLING II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 05.03.2021

## Direktion

**Flemming Joseph Jensen**

**Jesper Bahn Damgaard**  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i SJÆLSØ PROJEKTUDVIKLING II ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SJÆLSØ PROJEKTUDVIKLING II ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henviser til anvendt regnskabspraksis, hvoraf det fremgår, at årsregnskabet er aflagt efter realisationsprincippet. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år. Indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 05.03.2021

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Tim Kjær-Hansen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23295

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Sjælsø Projektudvikling II ApS ejer samtlige aktier i projektselskabet Sjælsø Margretheholm A/S.

Sjælsø Margretheholm A/S ejer samtlige andele i projektselskabet Udsigten 1+2 P/S og komplementarselskabet Udsigten 1+2 Komplementar.

Der har ikke været aktivitet i selskaber i 2020 ud over realisation af tilgodehavender mv.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 – 31. december 2020 udviser et negativt resultat på 36 t.kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på 10 t.kr., heraf en negativ egenkapital på 596 t.kr.

## Den finansielle situation/kapitalforhold/forventet udvikling

Selskabets ejer Sjælsø Gruppen A/S gik konkurs i august 2013. Datterselskabets pengeinstitut tilkendegav umiddelbart efter konkursen, at det ville låne selskabet den nødvendige likviditet for at færdiggøre de igangværende projekter og har senere ydet nye byggelån til gennemførelse af nye projekter. Projekterne er gennemført og lån er i alt overvejende grad tilbagebetalt. Datterselskabet er herefter finansieret af lån fra tilknyttede virksomheder, Sjælsø Gruppen A/S under konkurs samt et tidligere lån fra Finansiell Stabilitet der i 2020 er overtaget af FIH.

Efter overførsel af årets resultat er egenkapitalen negativ og anpartskapitalen er således ikke intakt pr. 31. december 2020.

I lighed med selskabet aktionær anser selskabets ledelse ikke selskabet for at være going concern idet selskabet ikke vil være i stand til at reetablere aktiekapitalen ved egen indtjening ligesom der ikke forventes tilført nye aktiviteter. Det forventes således, at selskabet opløses ved likvidation inden for de kommende år.

Regnskabet er således aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere år, men indregning, måling og klassifikation er sket under hensyntagen til realisationsprincippet.

Effekten af COVID19 forventes ikke at påvirke selskabets økonomiske stilling.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2020

|  | Note | 2020<br>t.kr. | 2019<br>t.kr. |
|--|------|---------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          |      | <b>(32)</b>   | <b>(51)</b>   |
| Andre finansielle omkostninger         | 2    | (14)          | (11)          |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>(46)</b>   | <b>(62)</b>   |
| Skat af årets resultat                 |      | 10            | 4             |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>(36)</b>   | <b>(58)</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |               |               |
| Overført resultat                      |      | (36)          | (58)          |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>(36)</b>   | <b>(58)</b>   |

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

|  | Note | 2020<br>t.kr. | 2019<br>t.kr. |
|--|------|---------------|---------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder |      | 0             | 0             |
| <b>Finansielle aktiver</b>               | 3    | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Anlægsaktiver</b>                     |      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag      |      | 10            | 0             |
| <b>Tilgodehavender</b>                   |      | <b>10</b>     | <b>0</b>      |
| <b>Likvide beholdninger</b>              |      | <b>0</b>      | <b>5</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                 |      | <b>10</b>     | <b>5</b>      |
| <b>Aktiver</b>                           |      | <b>10</b>     | <b>5</b>      |

**Passiver**

|  | <b>Note</b> | <b>2020</b>  | <b>2019</b>  |
|--|-------------|--------------|--------------|
|  |             | <b>t.kr.</b> | <b>t.kr.</b> |
| Virksomhedskapital                             |             | 200          | 200          |
| Overført overskud eller underskud              |             | (796)        | (760)        |
| <b>Egenkapital</b>                             |             | <b>(596)</b> | <b>(560)</b> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser       |             | 25           | 0            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder              |             | 537          | 508          |
| Anden gæld                                     |             | 44           | 57           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>         |             | <b>606</b>   | <b>565</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |             | <b>606</b>   | <b>565</b>   |
| <b>Passiver</b>                                |             | <b>10</b>    | <b>5</b>     |
| Going concern                                  | 1           |              |              |
| Personaleforhold                               | 4           |              |              |
| Eventualforpligtelser                          | 5           |              |              |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser          | 6           |              |              |
| Nærtstående parter med bestemmende indflydelse | 7           |              |              |

# Egenkapitalopgørelse for 2020

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>t.kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>t.kr. | I alt<br>t.kr. |
|---------------------------|----------------------------------|--|----------------|
| Egenkapital primo         | 200                              | (760)  | (560)          |
| Årets resultat            | 0                                | (36)   | (36)           |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>200</b>                       | <b>(796)</b>                                     | <b>(596)</b>   |

# Noter

## 1 Going concern

Selskabets ejer Sjælsø Gruppen A/S gik konkurs i august 2013. Datterselskabets pengeinstitut tilkendegav umiddelbart efter konkursen, at det ville låne selskabet den nødvendige likviditet for at færdiggøre de igangværende projekter og har senere ydet nye byggelån til gennemførelse af nye projekter. Projekterne er gennemført og lån er i alt overvejende grad tilbagebetalt. Datterselskabet er herefter finansieret af lån fra tilknyttede virksomheder, Sjælsø Gruppen A/S under konkurs samt et tidligere lån fra Finansiell Stabilitet der i 2020 er overtaget af FIH.

Efter overførelse af årets resultat er egenkapitalen negativ og anpartskapitalen er således ikke intakt pr. 31. december 2020.

I lighed med selskabet aktionær anser selskabets ledelse ikke selskabet for at være going concern idet selskabet ikke vil være i stand til at reetablere aktiekapitalen ved egen indtjening ligesom der ikke forventes tilført nye aktiviteter. Det forventes således, at selskabet opløses ved likvidation inden for de kommende år.

Regnskabet er således aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere år, men indregning, måling og klassifikation er sket under hensyntagen til realisationsprincippet.

## 2 Andre finansielle omkostninger

|   | 2020<br>t.kr. | 2019<br>t.kr. |
|---|---------------|---------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 13            | 10            |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 1             | 1             |
|   | <b>14</b>     | <b>11</b>     |

## 3 Finansielle aktiver

|                                     | Kapitalandele<br>i tilknyttede<br>virksomheder<br>t.kr. |
|-------------------------------------|---|
| Kostpris primo                      | (128.500)   |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>(128.500)</b>  |
| Nedskrivninger primo                | 128.500   |
| <b>Nedskrivninger ultimo</b>        | <b>128.500</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>0</b>  |

## 4 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte udover selskabets direktion og bestyrelse i regnskabsåret.

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab 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 dets datterselskaber under konkurs. Selskabets ledelse vurderer, at denne hæftelse ikke vil blive aktuel.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sjælsø Projektudvikling II ApS har stillet pant i Sjælsø Margretheholm A/S' aktier, nom. 1.000 t.kr. med en regnskabsmæssig værdi på 0 kr. (2019: 0 kr.) for Sjælsø Margretheholms A/S gæld til långiver.

## 7 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af: Sjælsø Gruppen A/S under konkurs, København.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som anvendt i det seneste årsregnskab, men indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at virksomhedens aktiver og forpligtelser realiseres ved afhændelse fremfor fortsat drift.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder revisionsomkostninger.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bankgebyrer.

### Skat

Årets skat, der 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.

Selskabet er sambeskattet med alle datterselskaber der ejes af Sjælsø Gruppen A/S under konkurs. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disse skattepligtige.

## Balancen

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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

### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.