



## **SJÆLSØ PROJEKTUDVIKLING II ApS**

Masnedøgade 20  
2100 København Ø  
CVR-nr. 26997445

## **Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
12.05.2020

---

**Jesper Bahn Larsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	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: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Jesper Bahn Larsen

Flemming Joseph Jensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12.05.2020

**Direktion**

**Jesper Bahn Larsen**

**Flemming Joseph Jensen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SJÆLSØ PROJEKTUDVIKLING II ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SJÆLSØ PROJEKTUDVIKLING II ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

## Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

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 fortsætte driften.

## 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## 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. Fejlinformationer 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- 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 12.05.2020

**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.

Sjælsø Margretheholm A/S erhvervede i 2007 et attraktivt areal, Margretheholm, beliggende syd for Refshaleøen og lystbådehavnen samt nordøst for Stadsgraven og Holmen.

Hele området rummer ca. 75.000 etagemeter nybyggeri, fordelt på ca. 70.000 etagemeter boliger og ca. 5.000 etagemeter erhverv. Alle boliger er opført af Sjælsø Margretheholm A/S og resterende grunde er solgt i 2018.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 udviser et negativt resultat på 58 t.kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på 5 t.kr., heraf en negativ egenkapital på 560 t.kr.

## Den finansielle situation

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 nu 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 Finansiell Stabilitet.

## Kapitalforhold

Efter overførsel af årets resultat er egenkapitalen negativ og anpartskapitalen er således ikke intakt pr. 31. december 2019. Selskabet forventer ikke at være i stand til at reetablere anpartskapitalen ved egen indtjening, hvorfor der arbejdes på en restrukturering af selskabets kapitalforhold. Selskabets finansielle kreditorer er opdateret omkring situationen.

## Forventet udvikling

Det er afgørende, at selskabet fortsat har en finansiell opbakning fra selskabets långivere, jf. ovenfor, og at selskabet og dets datterselskaber fortsat kan få forlænget lån indtil der opnås afklaring vedrørende selskabets kapitalforhold.

For 2020 forventes et mindre negativt resultat.

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 2019

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(51)</b>	<b>(113)</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(11)	(10)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(62)</b>	<b>(123)</b>
Skat af årets resultat		4	0
<b>Årets resultat</b>		<b>(58)</b>	<b>(123)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(58)	(123)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(58)</b>	<b>(123)</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 t.kr.	2018 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>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5</b>	<b>8</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5</b>	<b>8</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5</b>	<b>8</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Virksomhedskapital		200	200
Overført overskud eller underskud		(760)	(702)
<b>Egenkapital</b>		<b>(560)</b>	<b>(502)</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		508	442
Anden gæld		57	68
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>565</b>	<b>510</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>565</b>	<b>510</b>
<b>Passiver</b>		<b>5</b>	<b>8</b>

Going concern	1
Personaleforhold	4
Eventualforpligtelser	5
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	200	(702)	(502)
Årets resultat	0	(58)	(58)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200</b>	<b>(760)</b>	<b>(560)</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 nu gennemført og lån er i alt overvejende grad tilbagebetalt. Datterselskaber er herefter finansieret af lån fra tilknyttede virksomheder, Sjælsø Gruppen A/S under konkurs samt Finansiell Stabilitet.

Efter overførsel af årets resultat er egenkapitalen negativ og anpartskapitalen er således ikke intakt pr. 31. december 2019. Selskabet forventer ikke at være i stand til at reetablere anpartskapitalen ved egen indtjening, hvorfor der arbejdes på en restrukturering af selskabets kapitalforhold. Selskabets kreditorer er opdateret omkring situationen.

Det er afgørende, at selskabet fortsat har en finansiell opbakning fra selskabets långivere, jf. ovenfor, og at selskabet fortsat kan få forlænget lån indtil der opnås afklaring vedrørende selskabets kapitalforhold.

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	10	9
Renteomkostninger i øvrigt	1	1
	<b>11</b>	<b>10</b>

## 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.
Kostpris primo	(128.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>(128.000)</b>
Nedskrivninger primo	128.000
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>128.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Sjælsø Margretheholm A/S	København	Aktieselskab	100,0

## 4 Personaleforhold

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

## 5 Eventualforpligtelser

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 kildekat 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**

Til sikkerhed for projektf finansiering har Sjælsø Projektudvikling II ApS givet pant i Sjælsø Margretheholm A/S' aktier, nom. 1.000 t.kr. med en regnskabsmæssig værdi på 0 kr. (2018: 0 kr.). Långiver har betinget at Sjælsø Margretheholm A/S' aktier ikke pantsættes uden långivers samtykke, og at der ikke må udloddes udbytte fra Sjælsø Margretheholm A/S, så længe projektf finansieringen består.

#### **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 sidste år.

## 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 disses skattepligtige

indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## 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 nettorealisationseværdi 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

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