



SJÆLSØ LINDE ALLÉ A/S

Masnedøgade 20
2100 København Ø
CVR-nr. 28280645

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
12.05.2020

Jesper Bahn Larsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	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 LINDE ALLÉ A/S

Masnedøgade 20

2100 København Ø

CVR-nr.: 28280645

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Flemming Joseph Jensen, formand

Peter Ebbesen

Jesper Bahn Larsen

Direktion

Peter Ebbesen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for SJÆLSØ LINDE ALLÉ A/S.

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

Peter Ebbesen

Bestyrelse

Flemming Joseph Jensen
formand

Peter Ebbesen

Jesper Bahn Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SJÆLSØ LINDE ALLÉ A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SJÆLSØ LINDE ALLÉ A/S 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

Selskabet er et af flere selskaber under Sjælsø Gruppen A/S under konkurs, der udfører projektudvikling i Danmark.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 udviser et negativt resultat på 12.090 t.kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på 12.154 t.kr., heraf en negativ egenkapital på 106.869 t.kr.

De negative driftsresultater har medført at selskabet har betydelige udskudte skatteaktiver, hvoraf en del er udnyttet via sambeskatningen. Udnyttelse af skatteaktiverne vil kun kunne ske på længere sigt, men de regnskabsmæssige kriterier for indregning af skatteaktiver i selskabets balance anses ikke for opfyldt.

Den i 2008 anskaffede erhvervsgrund i Trollesminde Erhvervspark i Hillerød omfatter en byggemulighed på 20.600 m² kontorarealer med tillæg af kælderarealer mv. Grunden ligger i et område, hvor bl.a. Novo Nordisk, Foss og Biogen samt det nye Hillerød Rådhus er beliggende. Grunden er i 2015 solgt til et datterselskab, Hillerød Projektudvikling ApS. Datterselskabet Hillerød Projektudvikling ApS forventer at sælge erhvervsgrunden i 2020 og har nedskrevet denne til forventet nettorealiseringsværdi.

Den finansielle situation

Selskabets ejer og kautionist Sjælsø Gruppen A/S gik konkurs i august 2013. Selskabets lån forfaldt ved kautionistens konkurs. Selskabets bank tilkendegav umiddelbart efter konkursen, at den ville låne selskabet den nødvendige likviditet, indtil alle værdier er opgjorte og realiserede. Bankens tilgodehavende i Sjælsø Linde Alle A/S er via krydsende selvskyldnerkautioner med tilknyttede selskaber nu fuld indfriet. Selskabets og dets datterselskab har forventlig tilstrækkelig likviditet til at dække likviditetsbehovet i 2020.

Kapitalforhold

Efter overførsel af årets resultat til egenkapitalen er denne negativ med 107 mio. kr., og aktiekapitalen er dermed ikke intakt pr. 31. december 2019. Selskabet forventer ikke at være i stand til at reetablere aktiekapitalen ved egen indtjening, hvorfor der arbejdes på en restrukturering af selskabets kapitalforhold. Selskabets tilknyttede selskaber der nu er långivere og eneste væsentlige kreditorer er opdateret omkring situationen.

Forventet udvikling

Det er afgørende, at selskabet fortsat har en finansiell opbakning fra selskabets långivere jf. ovenfor. Der vurderes at være tilstrækkeligt likviditetsberedskab i selskabet til driften i 2020. For 2020 forventes et forbedret men fortsat 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.
Bruttofortjeneste/-tab		(326)	(371)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(9.379)	(791)
Andre finansielle indtægter		64	0
Andre finansielle omkostninger	2	(2.470)	(2.737)
Resultat før skat		(12.111)	(3.899)
Skat af årets resultat		21	29
Årets resultat		(12.090)	(3.870)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(12.090)	(3.870)
Resultatdisponering		(12.090)	(3.870)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.699	18.078
Finansielle aktiver		8.699	18.078
Anlægsaktiver		8.699	18.078
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.314	2.486
Tilgodehavender		3.314	2.486
Likvide beholdninger		141	1.064
Omsætningsaktiver		3.455	3.550
Aktiver		12.154	21.628

Passiver

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Virksomhedskapital		1.300	1.300
Overført overskud eller underskud		(108.169)	(96.079)
Egenkapital		(106.869)	(94.779)
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31	31
Gæld til tilknyttede virksomheder		118.797	116.357
Anden gæld		195	19
Kortfristede gældsforpligtelser		119.023	116.407
Gældsforpligtelser		119.023	116.407
Passiver		12.154	21.628
Going concern	1		
Personaleforhold	3		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	1.300	(96.079)	(94.779)
Årets resultat	0	(12.090)	(12.090)
Egenkapital ultimo	1.300	(108.169)	(106.869)

Noter

1 Going concern

Selskabets ejer og kautionist Sjælsø Gruppen A/S 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, indtil alle værdier er opgjorte og realiserede. Selskabets og dets datterselskab har tilstrækkelig likviditet til at dække likviditetsbehovet i 2020.

Efter overførsel af årets resultat til egenkapitalen er denne negativ med 107 mio.kr., og aktiekapitalen er dermed ikke intakt pr. 31. december 2019. Selskabet forventer ikke at være i stand til at reetablere aktiekapitalen ved egen indtjening, hvorfor der arbejdes på en restrukturering af selskabets kapitalforhold. Selskabets tilknyttede selskaber der via krydsende selvskyldnerkautioner nu er långivere og eneste væsentlige kreditorer, er opdateret omkring situationen.

Det er afgørende, at selskabet fortsat har en finansiell opbakning fra selskabets långivere jf. ovenfor.

2 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.467	2.176
Renteomkostninger i øvrigt	3	561
	2.470	2.737

3 Personaleforhold

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

4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Sjælsø Projektudvikling II ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet hæfter for skat af konkursindkomst i de selskaber, der ejes af Sjælsø Gruppen A/S under konkurs herunder Sjælsø Gruppen A/S under konkurs. Selskabets ledelse vurderer, at denne hæftelse ikke vil blive aktuel.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån er der deponeret kapitalandele i tilknyttede virksomheder med bogført værdi pr. 31.12. 2019 på 8.699 t.kr.

Selskabet hæfter for andre koncernselskaber gæld på 3.138 t.kr. pr. 31.12.2019 til samme pengeinstitut.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution til:

Byggemodningselskabet Tegholmen P/S

Sjælsø Bolværket ApS

Sjælsø Margretheholm A/S

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.

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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger for gæld hos tilknyttede virksomheder. Finansielle poster som direkte kan henføres til igangværende byggeprojekter indgår i projektbidraget.

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 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 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 nettorealiseringsværdi 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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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.