

Sjælsø Margretheholm A/S

CVR-nr. 28280769

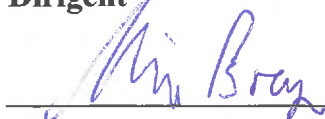
Masnedøgade 20

2100 København Ø

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12-5-2016

Dirigent



Navn: Kim Breyen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2015	13
Balance pr. 31.12.2015	14
Egenkapitalopgørelse for 2015	16
Pengestrømsopgørelse for 2015	17
Noter	18

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sjælsø Margretheholm A/S
Masnedøgade 20
2100 København Ø

CVR-nr.: 28280769
Stiftet: 23.11.2004
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 48100000
Hjemmeside: www.sjaelsoe.dk
E-mail: sjaelsoe@sjaelsoe.dk

Bestyrelse

Flemming Joseph Jensen, formand
Peter Ebbesen
Kim Breyen

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 01.01.2015 - 31.12.2015 for Sjælsø Margretheholm A/S.

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



Peter Ebbesen

Bestyrelse



Flemming Joseph Jensen
formand



Peter Ebbesen



Kim Breyen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sjælsø Margretheholm A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sjælsø Margretheholm A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for Selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af Selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

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 erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

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

København, den 12.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Tim Kjær Hansen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.
Hoved- og nøgletal				
Hovedtal				
Nettoomsætning	190.633	562.944	380.467	373.411
Bruttoresultat	32.076	79.119	15.857	5.895
Driftsresultat	27.332	72.335	10.760	(1.145)
Resultat af finansielle poster	26.681	(5.631)	(5.643)	(17.521)
Årets resultat	52.615	66.704	5.117	(15.595)
Samlede aktiver	244.327	312.722	296.333	293.240
Egenkapital	6.492	(44.445)	(109.471)	(112.909)
Nøgletal				
Bruttomargin (%)	16,8	14,1	4,2	1,6
Nettomargin (%)	27,6	11,8	1,3	(4,2)
Egenkapitalens forrentning (%)	(277,3)	(86,7)	(4,6)	13,8
Soliditetsgrad (%)	2,7	(14,2)	(36,9)	(38,5)

Hovedaktivitet

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et positivt resultat på 50.937 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på 244.327 t.kr. og en egenkapital på 6.492 t.kr.

Den positive udvikling skyldes primært den stigende efterspørgsel efter lejeboliger og stigende priser på ejerboliger, der bl.a. medfører en merpris for lejeprojektet "Udsigten".

Selskabet indgik i 2012 aftale med PKA og Topdanmark om salg af boligprojektet "Udsigten", som omfatter ca. 45.000 kvm. fordelt på 458 boliger og et erhvervslejemål. Projektet opføres i 7 etager inkl. penthouse og er orienteret, så beboerne fra lejlighederne får en fantastisk udsigt over Holmen, Amalienborg og resten af København. Projektet er opdelt i seks blokke er færdiggjort i 2015. Indregning af omsætning og indtjening fra salget er sket i takt med projektets færdiggørelse (produktionsmetoden) og har således påvirket regnskaberne for 2013-2015.

Ledelsesberetning

Endvidere opfører selskabet fortsat rækkehuse på området, hvor de første beboere flyttede ind i 1. halvår 2012. Omsætning og indtjening fra salg af rækkehuse sker i takt med leveringen til køberne (salgsmetoden).

Selskabet har i årets løb udnyttet en option i den nyetablerede dattervirksomhed Udsigten 1+2 PS til køb af 130 lejligheder. Udsigten 1+2 PS formål er at sælge dem som ejerlejligheder. Der er videresolgt 115 lejligheder i 2015.

Selskabet har anvendt MgO plader, som kan medfører fugtskader i nogle af rækkehusene. De afledte problemstillinger forventes løst uden væsentlig negativ effekt for selskabet.

Til afdækning af renterisici, blev der i tidligere år indgået aftale om rente-swap for 400 mio.kr. Aftalen dækkede en periode på 8 år med start i juli 2012. Efterfølgende besluttede ledelsen at afvikle rentesikringsaftalen, som således er afsluttet med en akkumuleret negativ værdi, som er indregnet på egenkapitalen, og som herefter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de sikrede pengestrømme (rentebetalinger) realiseres. Dette har medført en finansiel indtægt i 2015 på 1,7 mio.kr. og vil i de efterfølgende år frem til 2020 medføre finansielle indtægter. Selskabets egenkapital og balance påvirkes ikke heraf.

Selskabets udskudte skatteaktiver er udnyttet i regnskabsåret 2015

Den finansielle situation

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 ny projekter. Selskabets lån forlænges løbende i henhold hertil. Selskabet har tilsagn om en lånefacilitet til at dække den negative likviditet i byggeperioderne.

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

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter indtægter fra solgte projekter, ejendomshandel, udlejning samt honorarindtægter. Omsætningen opgøres eksklusiv 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 byggeriets 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.

Anvendt regnskabspraksis

Ved påtagelse af lejeantiforpligtelser ved projektsalg foretages en vurdering af mulige fremtidige lejeantiforpligtelser og den tilbagediskonterede værdi fradrages i projektets salgssum. Efterfølgende reguleringer af tidligere opgjorte lejeantiforpligtelser 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.

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 rentekomkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelser, kurstab 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 salgsomkostninger (nettorealisationsværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

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 (produktionsmetoden) 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 af afvikle forpligtelsen. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbage-diskonteres 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.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

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 køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Hoved- og nøgletal

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

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat}}{\text{Nettoomsætning}} \times 100$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Nettomargin (%)	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Nettoomsætning}} \times 100$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gns. egenkapital}} \times 100$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital}}{\text{Samlede aktiver}} \times 100$	Virksomhedens finansielle styrke.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning	3	190.633	562.944
Andre eksterne omkostninger		<u>(158.557)</u>	<u>(483.825)</u>
Bruttoresultat		32.076	79.119
Personaleomkostninger	4	(4.744)	(6.779)
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(5)</u>
Driftsresultat		27.332	72.335
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		31.361	0
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(4.680)</u>	<u>(5.631)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		54.013	66.704
Skat af ordinært resultat	6	<u>(1.398)</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>52.615</u>	<u>66.704</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>52.615</u>	<u>66.704</u>
		<u>52.615</u>	<u>66.704</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		31.911	0
Finansielle anlægsaktiver	7	<u>31.911</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>31.911</u>	<u>0</u>
Råvarer og hjælpematerialer		106.460	81.356
Varebeholdninger		<u>106.460</u>	<u>81.356</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.119	17.872
Igangværende arbejder for fremmed regning		13.000	31.623
Andre tilgodehavender		855	2.530
Tilgodehavender		<u>17.974</u>	<u>52.025</u>
Likvide beholdninger		<u>87.982</u>	<u>179.341</u>
Omsætningsaktiver		<u>212.416</u>	<u>312.722</u>
Aktiver		<u><u>244.327</u></u>	<u><u>312.722</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	8	1.000	1.000
Øvrige reserver		7.552	9.230
Overført overskud eller underskud		<u>(2.060)</u>	<u>(54.675)</u>
Egenkapital		<u>6.492</u>	<u>(44.445)</u>
Andre hensatte forpligtelser	9	<u>1.098</u>	<u>593</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.098</u>	<u>593</u>
Bankgæld		161.557	328.446
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.229	21.136
Gæld til tilknyttede virksomheder		32.853	4.636
Skyldig selskabsskat		1.398	0
Anden gæld		<u>8.700</u>	<u>2.356</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>236.737</u>	<u>356.574</u>
Gældsforpligtelser		<u>236.737</u>	<u>356.574</u>
Passiver		<u>244.327</u>	<u>312.722</u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Ejerforhold	14		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital t.kr.	Øvrige reserver t.kr.	Overført overskud eller un- derskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	1.000	9.230	(54.675)	(44.445)
Værdireguleringer	0	(1.678)	0	(1.678)
Årets resultat	0	0	52.615	52.615
Egenkapital ultimo	1.000	7.552	(2.060)	6.492

Pengestrømsopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Driftsresultat		27.332	72.335
Nedskrivninger af omsætningsaktiver		0	(10.000)
Ændring i arbejdskapital	10	<u>26.889</u>	<u>123.405</u>
Pengestrømme vedrørende primær drift		54.221	185.740
Betalte finansielle omkostninger		<u>(6.358)</u>	<u>(7.309)</u>
Pengestrømme vedrørende drift		47.863	178.431
Køb af finansielle anlægsaktiver		<u>(550)</u>	<u>0</u>
Pengestrømme vedrørende investeringer		(550)	0
Optagelse af lån		35.126	0
Afdrag på lån mv.		<u>(173.798)</u>	<u>(41.696)</u>
Pengestrømme vedrørende finansiering		(138.672)	(41.696)
Ændring i likvider		(91.359)	136.735
Likvider primo		<u>179.341</u>	<u>42.606</u>
Likvider ultimo		<u>87.982</u>	<u>179.341</u>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		<u>87.982</u>	<u>179.341</u>
Likvider ultimo		87.982	179.341

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 overførsel af periodens resultat er egenkapitalen positiv med 6.429 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

Værdiansætte af varebeholdninger

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 løn	4.217	6.061
Andre omkostninger til social sikring	25	38
Andre personaleomkostninger	<u>502</u>	<u>680</u>
	<u>4.744</u>	<u>6.779</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>2</u>	<u>6</u>

Noter

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
5. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	164	127
Renteomkostninger i øvrigt	4.516	5.504
	4.680	5.631

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
6. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	1.398	0
	1.398	0

7. Finansielle anlægsaktiver

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %	Egenkapital t.kr.	Resultat t.kr.
Dattervirksomheder:					
Udsigten 1+2 komplemen- tar ApS	København	ApS	100,00	36	(14)
Udsigten 1+2 P/S	København	P/S	100,00	31.861	31.361

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi t.kr.
8. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapitalen	1.000	1.000,00	1.000
	1.000		1.000

	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.	2011 t.kr.
Bevægelser i virksom- hedskapitalen					
Virksomhedskapital pri- mo	1.000	1.000	1.000	1.000	700
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	300
Virksomhedskapital ultimo	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

9. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser vedrører hensættelse til 5-års gennemgang af solgte projekter.

Noter

	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
10. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	(25.104)	50.407
Ændring i tilgodehavender	67.557	46.683
Ændring i leverandørgæld mv.	(21.015)	26.339
Andre ændringer	<u>5.451</u>	<u>(24)</u>
	<u>26.889</u>	<u>123.405</u>
	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
11. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb	<u>198</u>	<u>399</u>

12. Eventualforpligtelser

Selskabet har ydet sædvanlige arbejdsgarantier for udførte byggearbejde. Eventuelle garantiarbejder vil i vidt omfang kunne henføres til underentreprenører.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for projektfinansieringen har Projektudvikling II ApS givet pant i Sjælsø Margretheholm A/S aktier. 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 projektfinansieringen består.

Selskabet hæfter for andre koncernselskabers 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.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Sjælsø Projektudvikling II ApS som administrationsselskab. 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 kilde-skat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

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.

Noter

14. Ejerforhold

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Sjælsø Projektudvikling II ApS, Allerød, som er 100% ejet af Sjælsø Gruppen A/S under konkurs