

## **SJÆLSØ MARGRETHEHOLM A/S**

Masnedøgade 20  
2100 København Ø  
CVR-nr. 28280769

### **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.05.2018

**Dirigent**



Navn: Jesper Bahn Larsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	9
Balance pr. 31.12.2017	10
Egenkapitalopgørelse for 2017	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	17

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

SJÆLSØ MARGRETHEHOLM A/S

Masnedøgade 20

2100 København Ø

CVR-nr.: 28280769

Stiftet: 23.11.2004

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Telefon: 48100000

Hjemmeside: [www.sjaelsoe.dk](http://www.sjaelsoe.dk)

E-mail: [regnskab@sjaelsoe.dk](mailto:regnskab@sjaelsoe.dk)

### **Bestyrelse**

Flemming Joseph Jensen, formand

Jesper Bahn Larsen

Peter Ebbesen

### **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 01.01.2017 - 31.12.2017 for SJÆLSØ MARGRETHEHOLM 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 01.05.2018

### Direktion



Peter Ebbesen

### Bestyrelse

Flemming Joseph Jensen  
formand



Jesper Bahn Larsen



Peter Ebbesen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i SJÆLSØ MARGRETHEHOLM A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SJÆLSØ MARGRETHEHOLM A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 samt omtale af usikkerhed omkring værdiansættelse.

#### 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. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 bl.a. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover 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 01.05.2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Tim Kjær-Hansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23295

## Ledelsesberetning

	2017	2016	2015	2014	2013
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hoved- og nøgletal</b>					
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	4.847	(32.154)	32.011	78.994	15.843
Driftsresultat	4.845	(32.154)	27.332	72.335	10.760
Resultat af finansielle poster	(4.586)	11.409	26.678	(5.631)	(5.641)
Årets resultat	246	(20.387)	52.612	66.704	5.119
Samlede aktiver	73.701	96.196	211.471	308.087	291.770
Egenkapital	(21.201)	(21.447)	6.492	(44.445)	(109.471)
<b>Nøgletal</b>					
Solidsitetsgrad (%)	(28,8)	(22,3)	3,1	(14,4)	(37,5)

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

<b>Nøgletal</b>	<b>Beregningsformel</b>	<b>Nøgletal udtrykker</b>
Solidsitetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.



## Ledelsesberetning

### 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 areal, Margretheholm, beliggende syd for Refshaleøen og lystbådehavnen samt nordøst for Stadsgraven og Holmen. Området rummer ca. 75.000 etagemeter nybyggeri fordelt på ca. 70.000 etagemeter boliger og ca. 5.000 etagemeter erhverv. Alle boliger er opført.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på 246 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på 73.701 t.kr. og en negativ egenkapital på 21.201 t.kr.

I bruttofortjenesten indgår en indtægt på nettobeløbet 15.400 t.kr., som udgøres af refunderet ejendomsskat fra SKAT som følge af omvurdering, modregnet hvad der forventes tilbagebetalt til køberne af boligerne.

Selskabet har anvendt MgO plader, som kan medføre fugtskader i nogle af rækkehusene. De afledte problemstillinger er udbedret i 2017 og 2018 uden yderligere væsentlig effekt for selskabet.

### 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 nye projekter. Selskabets lån forlænges løbende i henhold hertil. Selskabet har tilsagn om en lånefacilitet til at dække den negative driftslikviditet i 2018.

### Kapitalforhold

Efter overførsel af periodens resultat er egenkapitalen negativ med 21.201 t.kr. og aktiekapitalen er dermed ikke intakt pr. 31. december 2017. Selskabet forventer ikke at være i stand til at reetablere aktiekapitalen ved egen indtjening, hvorfor der arbejdes på en restrukturering af selskabets kapitalforhold. Selskabets bank og eneste væsentlige kreditor er opdateret omkring situationen.

### Forventet udvikling

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.

For 2018 forventes et mindre negativt resultat.

### Redegørelse for samfundsansvar

Selskabet har ingen politikker for samfundsansvar eller mangfoldighed.

## Ledelsesberetning

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er efter regnskabsårets afslutning faldet endelig afgørelse i nogle selskabets sager om omvurderinger af selskabets ejendomme. Sagerne er som forventet faldet ud til selskabets fordel. Der pågår fortsat sager som ligeså forventes at falde ud til selskabets fordel, men som ikke er indregnet i årsrapporten for 2017. Der er ikke opstået øvrige væsentlige begivenheder.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste/tab</b>		<b>4.847</b>	<b>(32.154)</b>
Personaleomkostninger	3	(2)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.845</b>	<b>(32.154)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		475	6.435
Andre finansielle indtægter		328	7.589
Andre finansielle omkostninger	4	(5.389)	(2.615)
<b>Resultat før skat</b>		<b>259</b>	<b>(20.745)</b>
Skat af årets resultat	5	(13)	358
<b>Årets resultat</b>	6	<b>246</b>	<b>(20.387)</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.511	6.986
Deposita		1.000	1.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	7	<u>2.511</u>	<u>7.986</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>2.511</u>	<u>7.986</u>
Råvarer og hjælpematerialer		8.178	11.671
<b>Varebeholdninger</b>		<u>8.178</u>	<u>11.671</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.000	13.106
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.800	7.959
Andre tilgodehavender		17.702	989
<b>Tilgodehavender</b>		<u>39.502</u>	<u>22.054</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	8	<u>23.510</u>	<u>54.485</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>71.190</u>	<u>88.210</u>
<b>Aktiver</b>		<u>73.701</u>	<u>96.196</u>

## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital	9	1.000	1.000
Overført overskud eller underskud		(22.201)	(22.447)
<b>Egenkapital</b>		<b>(21.201)</b>	<b>(21.447)</b>
Andre hensatte forpligtelser	10	1.432	1.767
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.432</b>	<b>1.767</b>
Bankgæld		72.897	77.879
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.811	22.951
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.022	9.898
Anden gæld		4.740	5.148
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>93.470</b>	<b>115.876</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>93.470</b>	<b>115.876</b>
<b>Passiver</b>		<b>73.701</b>	<b>96.196</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	14		
Transaktioner med nærtstående parter	15		
Koncernforhold	16		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital t.kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo	1.000	(22.447)	(21.447)
Årets resultat	0	246	246
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000</b>	<b>(22.201)</b>	<b>(21.201)</b>

## 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 driftslikviditet i 2018.

Efter overførsel af periodens resultat er egenkapitalen negativ med 21.201 t.kr., og aktiekapitalen er dermed ikke intakt pr. 31. december 2017. Selskabet forventer ikke at være i stand til at reetablere aktiekapitalen ved egen indtjening, hvorfor der arbejdes på en rekonstruktion af selskabets kapitalforhold. Selskabets bank og eneste væsentlige kreditor 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 eksisterende lån.

### 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.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Andre personaleomkostninger	2	0
	<u>2</u>	<u>0</u>
 Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

Der er ikke udbetalt løn og vederlag til direktion eller bestyrelse i regnskabsåret.

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	109	172
Renteomkostninger i øvrigt	5.280	2.443
	<u>5.389</u>	<u>2.615</u>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	(333)
Ændring af udskudt skat	13	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	(25)
	<b>13</b>	<b>(358)</b>

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>6. Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	246	(20.387)
	<b>246</b>	<b>(20.387)</b>

## 7. Finansielle anlægsaktiver

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>	<b>Egenkapital t.kr.</b>	<b>Resultat t.kr.</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:					
Udsigten 1+2 komplementar ApS	København	ApS	100,0	52	(16)
Udsigten 1+2 P/S	København	P/S	100,0	1.459	492

Selskabet har i regnskabsåret 2017 ydet koncerntilskud på 50 t.kr. til Udsigten 1+2 komplementar ApS til reetablering af selskabskapitalen.



## Noter

### 8. Likvide beholdninger

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Likvide beholdninger til fri disposition	19.226	50.254
Indestående på deponerings- og sikringskonti	4.283	4.231
	<b>23.509</b>	<b>54.485</b>

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi t.kr.</b>	<b>Nominal værdi t.kr.</b>
<b>9. Virksomhedskapital</b>			
Virksomhedskapitalen	1.000	1000	1.000
	<b>1.000</b>		<b>1.000</b>

### 10. Andre hensatte forpligtelser

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>11. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>198</b>	<b>399</b>

### 12. Eventualforpligtelser

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

## Noter

### 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 8.178 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution til:

Byggemodningsselskabet Tegholmen P/S

Sjælsø Bolværket ApS

Sjælsø Linde Allé A/S

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Sjælsø Projektudvikling II ApS som administrationselskab. 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 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.

### 14. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af:

Sjælsø Projektudvikling II ApS, København, som er 100% ejet af:

Sjælsø Gruppen A/S under konkurs.

### 15. Transaktioner med nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

### 16. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Sjælsø Projektudvikling II ApS, København

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 2 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 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

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### 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 Sjælsø's anvendte ressourcer og Sjælsø's 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).

## Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter indregnes i omsætningen med den optjente leje for regnskabsperioden.

Ved påtagelse af leje Garantiforpligtelser ved projektsalg foretages en vurdering af mulige fremtidige lejegarantiudbetalinger 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.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### 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.

### 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 indeholder renteindtægter, rentedelen af finansielle leasingydelse, kursgevinster vedrørende værdipapirer, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v. Finansielle poster som direkte kan henføres til igangværende byggeprojekter indgår i projektbidraget.

Renteindtægter periodiseres med udgangspunkt i hovedstolen og den effektive rentesats. Realiserede kursgevinster opgøres som forskellen mellem den realiserede værdi og den regnskabsmæssige værdi på realisationstidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Rentekomkostninger periodiseres med udgangspunkt i hovedstolen og den effektive rentesats. Realiserede kurstab opgøres som forskellen mellem den realiserede værdi og den regnskabsmæssige værdi på realisationsstidspunktet. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 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.

### 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 af afvikle forpligtelsen. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres til nutidsværdi.

### 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

### Pengestrømsopgørelsen

Virksomheden har i overensstemmelse med årsregnskabslovens §86, stk. 4, undladt at udarbejde en pengestrømsopgørelse i årsrapporten, fordi en højreliggende modervirksomhed udarbejder koncernpengestrømsopgørelse, hvori virksomhedens pengestrømme indgår.