



Sjælsø Margretheholm A/S

Masnedøgade 20
2100 København Ø
CVR-nr. 28280769

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	9
Balance pr. 31.12.2019	10
Egenkapitalopgørelse for 2019	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sjælsø Margretheholm A/S
Masnedøgade 20
2100 København Ø

CVR-nr.: 28280769
Stiftelsesdato: 23.11.2004
Hjemsted: København Ø
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 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. 31.12.2019 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 Margretheholm A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sjælsø Margretheholm 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 vurderingen 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 Margretheholm A/S er et af flere selskaber, der tilhører Sjælsø Gruppen A/S under konkurs, der har udført 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 og erhvervsgrunde er solgt i 2018.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 udviser et negativt resultat på 8.258 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på 18.454 t.kr. og en negativ egenkapital på 38.333 t.kr.

Der er også i 2019 trukket på selskabets afgivne selvskyldnerkautioner overfor andre koncernselskabers gæld til samme pengeinstitut. Det derved forhøjede tilgodehavender udgør pr. 31. december 2019 ca. 36 mio. kr. Baseret på en konkret vurdering er ca. 33 mio. kr. af tilgodehavenderne hensat til tab, heraf er ca. 4 mio. kr. hensat til tab i regnskabsåret 2019.

Under andre tilgodehavender indgår et nettobeløb på ca. 10 mio. kr. som udgøres af forventet refunderet ejendomsskat fra SKAT som følge af omvurdering, modregnet hvad der forventes tilbagebetalt til køberne af boligerne.

Den finansielle situation

Selskabets ultimative ejer og kautionist Sjælsø Gruppen A/S gik konkurs i august 2013. Selskabets lån forfaldt ved kautionistens konkurs. Selskabets pengeinstitut er til dels indfriet via krydsende selvskyldnerkautioner med tilknyttede selskaber, ligesom selskabet har indfriet gæld hos tilknyttede selskaber via krydsende selvskyldnerkautioner med tilknyttede selskaber. Øvrige finansielle forpligtelser er primært overfor tilknyttede virksomheder og anden långiver. Forpligtelser over for anden långiver er krævet indfriet og der pågår pt. forhandlinger herom. Selskabets og dets datterselskab har tilstrækkelig likviditet til at dække likviditetsbehovet i 2020 såfremt der ikke skal afdrages på de finansielle forpligtelser eller der bliver trukket yderligere på krydskautioner.

Kapitalforhold

Efter overførsel af årets resultat er egenkapitalen negativ med 38.333 t.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 øvrige långivere og de koncernforbundne selskaber der nu er långivere 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 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.
Bruttofortjeneste/-tab		(8.135)	(6.904)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(21)	(204)
Andre finansielle indtægter	2	779	1.609
Andre finansielle omkostninger	3	(872)	(3.626)
Resultat før skat		(8.249)	(9.125)
Skat af årets resultat		(9)	253
Årets resultat		(8.258)	(8.872)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(8.258)	(8.872)
Resultatdisponering		(8.258)	(8.872)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		386	407
Deposita		1.000	1.000
Finansielle aktiver		1.386	1.407
Anlægsaktiver		1.386	1.407
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	17.597
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.520	6.748
Andre tilgodehavender		10.500	10.637
Tilgodehavender		14.020	34.982
Likvide beholdninger	4	3.048	10.767
Omsætningsaktiver		17.068	45.749
Aktiver		18.454	47.156

Passiver

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Overført overskud eller underskud		(39.333)	(31.075)
Egenkapital		(38.333)	(30.075)
Andre hensatte forpligtelser	5	200	1.195
Hensatte forpligtelser		200	1.195
Bankgæld		12.410	59.618
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.721	4.439
Gæld til tilknyttede virksomheder		36.629	8.586
Anden gæld		2.827	3.393
Kortfristede gældsforpligtelser		56.587	76.036
Gældsforpligtelser		56.587	76.036
Passiver		18.454	47.156
Going concern	1		
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	1.000	(31.075)	(30.075)
Årets resultat	0	(8.258)	(8.258)
Egenkapital ultimo	1.000	(39.333)	(38.333)

Noter

1 Going concern

Selskabets ultimative ejer og kautionist Sjælsø Gruppen A/S gik konkurs i august 2013. Selskabets lån forfaldt ved kautionistens konkurs. Selskabets pengeinstitut er til dels indfriet via krydsende selvskyldnerkautioner med tilknyttede selskaber ligesom selskabet har indfriet gæld hos tilknyttede selskaber via krydsende selvskyldnerkautioner med tilknyttede selskaber. Øvrige finansielle forpligtelser er primært overfor tilknyttede virksomheder og anden långiver. Forpligtelser over for anden långiver er krævet indfriet og der pågår pt. forhandlinger herom.

Efter overførsel af årets resultat er egenkapitalen negativ med 38.333 t.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 øvrige långivere og dekoncernforbundne selskaber der nu er långivere 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 Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	752	843
Øvrige finansielle indtægter	27	766
	779	1.609

3 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	554	154
Renteomkostninger i øvrigt	318	3.472
	872	3.626

4 Likvide beholdninger

Likvide beholdninger udgør 3.048 t.kr hvor af 2.940 t.kr ikke er frit disponible og står på sikringskonti.

5 Andre hensatte forpligtelser

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

6 Personaleforhold

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

7 Eventualforpligtelser

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

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.

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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

På grund af pant i aktierne i Sjælsø Margretheholm A/S' må der ikke udloddes udbytte fra Sjælsø Margretheholm A/S uden panthavers samtykke, så længe pantsætningen består.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er aktier/anparter nom. 1.000 t.kr. pantsant med regnskabsmæssig værdi på 1.000 t.kr.

Selskabet hæfter for andre koncernselskabers gæld til samme pengeinstitut via afgivne selvskyldnerkaution er for:

Byggemodningselskabet Tegholmen P/S
Sjælsø Bolværket ApS
Sjælsø Linde Allé A/S

9 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

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.

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, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter indtægter fra solgte projekter, ejendomsandel, 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 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. Ved påtagelse af lejeantagelse ved projektsalg foretages en vurdering af mulige fremtidige lejeantagelse 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 forlængende 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.

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, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Finansielle poster som direkte kan henføres til igangværende byggeprojekter indgår i projektbidraget.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger indeholder renteomkostninger, herunder renteomkostninger 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. 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 eller 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 tilgodehavender 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 forpligtelser 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.

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 medgående 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 sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet 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.