



## Sjælsø Margretheholm A/S (Under frivillig likvidation)

Masnedøgade 20  
2100 København Ø  
CVR-nr. 28280769

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.06.2023

---

**Andreas Kærsgaard Mylin**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Sjælsø Margretheholm A/S (Under frivillig likvidation)

Masnedøgade 20

2100 København Ø

CVR-nr.: 28280769

Stiftelsesdato: 23.11.2004

Hjemsted: København Ø

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Likvidator

Andreas Kærsgaard Mylin

Søren Aamann Jensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Likvidator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Sjælsø Margretheholm A/S (Under frivillig likvidation).

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30.06.2023

**Likvidator**

**Andreas Kærsgaard Mylin**

**Søren Aamann Jensen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Sjælsø Margretheholm A/S (Under frivillig likvidation)

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sjælsø Margretheholm A/S (Under frivillig likvidation) for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henviser til anvendt regnskabspraksis, hvoraf det fremgår, at årsregnskabet er aflagt efter realisationsprincippet. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år. Indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres.

### 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 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 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.
- 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 30.06.2023

**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.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 udviser et positivt resultat på 14.510 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på 12.592 t.kr. og en negativ egenkapital på 30.272 t.kr.

Bruttofortjeneste/-tab er i 2022 positivt påvirket af tilbageførsel af tidligere hensættelse til tab på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder på t.kr. 5.376. Tilbageførslen skyldes indtægt fra salg af ejendom i selskabet Hillerød Projektudvikling ApS under konkurs.

Derudover er der i året indgået forlig med tidligere långivere, hvilket har affødt en kursgevinst på t.kr. 10.276.

I overensstemmelse med ledelsens forventning er selskabet trådt i likvidation efter reglerne om likvidation af solvente kapitalselskaber ved beslutning truffet på ordinær generalforsamling den 5. marts 2021. Selskabets aktiver og forpligtelser vil blive realiseret. Omkostninger forbundet med ophør af selskabets aktivitet er indregnet under bruttofortjeneste/-tab i resultatopgørelsen. Likvidation af selskabet er valgt som følge af, at selskabet nu er uden aktivitet. Årsregnskabet indeholder primært omkostninger forbundet med likvidationen og i mindre grad sædvanlige administrative omkostninger til revision m.v.

Selskabet har tabt selskabskapitalen, og befinder sig derfor i en kapitaltabssituation. Det forventes at egenkapitalen re-etableres ved konvertering af gæld, skattefrit tilskud eller lign.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>	2	<b>5.380</b>	<b>(2.474)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(147)	(75)
Andre finansielle indtægter	3	10.281	0
Andre finansielle omkostninger	4	(1.004)	(1.005)
<b>Årets resultat</b>		<b>14.510</b>	<b>(3.554)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		14.510	(3.554)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>14.510</b>	<b>(3.554)</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	317
<b>Finansielle aktiver</b>	<b>0</b>	<b>317</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>317</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.324	0
Andre tilgodehavender	80	23
<b>Tilgodehavender</b>	<b>5.404</b>	<b>23</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>7.188</b>	<b>8.420</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>12.592</b>	<b>8.443</b>
<b>Aktiver</b>	<b>12.592</b>	<b>8.760</b>

**Passiver**

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Overført overskud eller underskud		(31.272)	(45.782)
<b>Egenkapital</b>		<b>(30.272)</b>	<b>(44.782)</b>
Bankgæld		0	11.511
Leverandører af varer og tjenesteydelser		400	465
Gæld til tilknyttede virksomheder		39.448	38.553
Anden gæld		3.016	3.013
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>42.864</b>	<b>53.542</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>42.864</b>	<b>53.542</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.592</b>	<b>8.760</b>

Going concern	1
Personaleforhold	5
Eventualforpligtelser	6
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	1.000	(45.782)	(44.782)
Årets resultat	0	14.510	14.510
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000</b>	<b>(31.272)</b>	<b>(30.272)</b>

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen, og befinder sig derfor i en kapitaltabssituation. Det forventes at egenkapitalen re-etableres ved konvertering af gæld, skattefrit tilskud eller lign.

# 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 forventes ikke at kunne indfries, långiveren er orienteret herom.

Efter overførsel af årets resultat er egenkapitalen negativ med 31.272 t.kr. og aktiekapitalen er dermed ikke intakt pr. 31. december 2022.

I lighed med selskabet aktionær anser selskabets ledelse ikke selskabet for at være going concern idet selskabet ikke vil være i stand til at reetablere aktiekapitalen ved egen indtjening ligesom der ikke forventes tilført nye aktiviteter.

Selskabet trådte i likvidation efter reglerne om likvidation af solvente kapitalselskaber ved beslutning truffet på ordinær generalforsamling den 5. marts 2021. Det forventes således, at selskabet opløses ved likvidation inden for de kommende år hvilket kræver, at egenkapitalen re-etableres forventelig ved konvertering af gæld, skattefrit tilskud eller lign. Regnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere år, hvor indregning, måling og klassifikation er sket under hensyntagen til realisationsprincippet.

## 2 Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjeneste/-tab er i 2022 positivt påvirket af tilbageførsel af tidligere hensættelse til tab på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder på t.kr. 5.376. Tilbageførslen skyldes indtægt fra salg af ejendom i selskabet Hillerød Projektudvikling ApS under konkurs.

## 3 Andre finansielle indtægter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Øvrige finansielle indtægter	10.281	0
	<b>10.281</b>	<b>0</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	947	924
Renteomkostninger i øvrigt	57	81
	<b>1.004</b>	<b>1.005</b>

## 5 Personaleforhold

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

## 6 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.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til långiver er selskabets aktier/anparter nom. 1.000 t.kr. pantsat.

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.

## 8 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.

Selskabet er under likvidation efter reglerne om solvent likvidation. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som anvendt i det seneste årsregnskab, hvor indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at virksomhedens aktiver og forpligtelser realiseres ved afhændelse fremfor fortsat drift.

## 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.

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

## **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 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.

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 salgskomkostninger (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, bankindeståender og indestående på klientkonto hos advokat.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle gældsforpligtelser omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld, skyldige købesummer og anden gæld.