

**Byggemodningselskabet
Teglholmen P/S**
Masnedøgade 20
2100 København Ø
CVR-nr. 28711808

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.05.2017

Dirigent



Navn: Jesper Bahn Larsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2016	8
Koncernens balance pr. 31.12.2016	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016	11
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016	12
Koncernens noter	13
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016	15
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016	16
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016	18
Modervirksomhedens noter	19
Anvendt regnskabspraksis	22

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Byggemodningsselskabet Teglholmen P/S
Masnedøgade 20
2100 København Ø

CVR-nr.: 28711808
Stiftet: 25.05.2005
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Telefon: 48100000
Hjemmeside: www.sjaelsoe.dk
E-mail: 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 01.01.2016 - 31.12.2016 for Byggemodningsselskabet Teglholmen P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

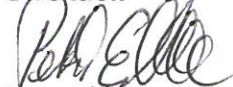
Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10.05.2017

Direktion



Peter Ebbesen

Bestyrelse



Flemming Joseph Jensen
formand



Jesper Bahn Larsen



Peter Ebbesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Byggemodningsselskabet Teglholmen P/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Byggemodningsselskabet Teglholmen P/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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

Uden at det har påvirket vores konklusion henvises til note 1 for omtale af usikkerhed omkring værdiansættelse af varebeholdninger.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 10.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556



Tim Kjær-Hansen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
Hoved- og nøgletal			
Hovedtal			
Nettoomsætning	32.570	143.651	26.406
Bruttoresultat	4.064	(123)	26.406
Driftsresultat	4.064	(307)	23.160
Resultat af finansielle poster	(2.045)	(7.333)	(9.206)
Årets resultat	1.630	(11.032)	3.284
Samlede aktiver	137.272	163.859	291.372
Egenkapital ekskl. minoriteter	82.754	(18.876)	(7.844)
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(8.416)	114.902	187.728
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	0	(143.034)
Nøgletal			
Bruttomargin (%)	12,5	(0,1)	100,0
Nettomargin (%)	5,0	(7,7)	12,4
Egenkapitalens forrentning (%)	5,1	-	-
Soliditetsgrad (%)	60,3	(11,5)	(2,7)

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

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Byggemodningsselskabet Teglholmen P/S ejer samtlige aktier i projektselskabet Sjælsø Bolværket ApS, som således er et 100 % ejet datterselskab til Byggemodningsselskabet Teglholmen P/S.

Byggemodningsselskabet Teglholmen P/S er et af flere selskaber i Sjælsø Gruppen A/S under konkurs, som udfører projektudvikling i Danmark. Selskabet har erhvervet grundarealer beliggende på Teglholmen i København. Lokalplan er vedtaget og indeholder muligheder for udvikling af området til såvel bolig- som erhvervsformål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på 1.630 t.kr., og koncernens og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på henholdsvis 137.272 t.kr. og 129.688 t.kr., samt en egenkapital på 82.754 t.kr.

Datterselskabet Sjælsø Bolværket ApS, som er et 100% ejet datterselskab til Byggemodningsselskabet P/S, har færdiggjort byggeriet og solgt alle ejerlejligheder. Selskabet har haft et overskud på 1 mio. kr., der er indtægtsført i regnskabet.

Selskabets egenkapital er i året blevet styrket med 100.000 t.kr. ved konvertering af gæld til Sjælsø Gruppen A/S under konkurs.

Forventet udvikling

Koncernen forventer et positivt resultat for 2017.

Begivenheder efter balancedagen

I marts 2017 er de tilbageværende grunde (byggefelterne L og M) endeligt solgt og overdraget til nye grundkøbere med en mindre fortjeneste i forhold til den pr. 31/12-2016 bogførte værdi. Således er alle grundarealer nu solgt.

Som led i de grundsalg, Selskabet har foretaget i 2015-2017, er der indgået aftale om udvidelse af pareringshuset samt udførelse af fællesmodning, herunder kanaludgravning mv. Disse forpligtelser forventes opfyldt og afsluttet primo 2019 og forventes ikke at påvirke resultatet negativt i de kommende år.

Koncernens resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Nettoomsætning		32.570	143.651
Andre eksterne omkostninger		<u>(28.506)</u>	<u>(143.774)</u>
Bruttoresultat		4.064	(123)
Personaleomkostninger	2	<u>0</u>	<u>(184)</u>
Driftsresultat		4.064	(307)
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(2.045)</u>	<u>(7.333)</u>
Resultat før skat		2.019	(7.640)
Skat af årets resultat	4	<u>(389)</u>	<u>(3.392)</u>
Årets resultat	5	1.630	(11.032)

Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Råvarer og hjælpematerialer		86.881	101.286
Varebeholdninger	6	86.881	101.286
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.042	14
Andre tilgodehavender		129	125
Tilgodehavender		7.171	139
Likvide beholdninger		43.220	62.434
Omsætningsaktiver		137.272	163.859
Aktiver		137.272	163.859

Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		7.000	6.500
Overført overskud eller underskud		75.754	(25.376)
Egenkapital		82.754	(18.876)
Andre hensatte forpligtelser	7	450	700
Hensatte forpligtelser		450	700
Bankgæld		14.756	27.204
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.768	8.458
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.060	127.410
Skyldig selskabsskat		389	3.392
Anden gæld	8	95	15.571
Kortfristede gældsforpligtelser		54.068	182.035
Gældsforpligtelser		54.068	182.035
Passiver		137.272	163.859
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	6.500	(25.376)	(18.876)
Kapitalforhøjelse	500	99.500	100.000
Årets resultat	0	1.630	1.630
Egenkapital ultimo	7.000	75.754	82.754

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Driftsresultat		4.125	(307)
Ændringer i arbejdskapital	9	(1.160)	133.622
Øvrige reguleringer		(9.336)	(11.080)
Pengestrømme vedrørende primær drift		(6.371)	122.235
Betalte finansielle omkostninger		(2.045)	(7.333)
Pengestrømme vedrørende drift		(8.416)	114.902
Afdrag på lån mv.		(12.448)	(101.665)
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder		1.650	3.844
Pengestrømme vedrørende finansiering		(10.798)	(97.821)
Ændring i likvider		(19.214)	17.081
Likvider primo		62.434	45.353
Likvider ultimo		43.220	62.434

Koncernens noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af varebeholdninger

Projektbeholdningen 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.

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	0	82
Andre omkostninger til social sikring	0	1
Andre personaleomkostninger	0	101
	0	184
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	1

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.623	3.437
Renteomkostninger i øvrigt	422	3.896
	2.045	7.333

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	389	3.392
	389	3.392

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.630	(11.032)
	1.630	(11.032)

6. Varebeholdninger

Aktiverede finansielle omkostninger udgør 0 mio.kr. pr. 31.12.2016 (2015: 17,3 mio.kr.).

7. Andre hensatte forpligtelser

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

Koncernens noter

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
8. Anden gæld		
Moms og afgifter	0	15.266
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	0	1
Andre skyldige omkostninger	95	304
	95	15.571
	2016 t.kr.	2015 t.kr.
9. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	14.405	142.648
Ændring i tilgodehavender	(7.032)	1.946
Ændring i leverandørgæld mv.	(8.283)	(11.672)
Andre ændringer	(250)	700
	(1.160)	133.622
	2016 t.kr.	2015 t.kr.
10. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	293	293

11. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 i henhold til konkursskattelovens regler for skat af konkursindkomst i Sjælsø Gruppen A/S under konkurs og datterselskaber under konkurs. Selskabets ledelse vurderer, at denne hæftelse ikke vil blive aktuel.

Selskabet hæfter for andre koncernselskabers gæld til samme pengeinstitut.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution til:

Sjælsø Bolværket ApS

Sjælsø Linde Allé A/S

Sjælsø Margretheholm A/S

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Nettoomsætning		31.570	73.277
Andre eksterne omkostninger		<u>(29.248)</u>	<u>(85.745)</u>
Bruttoresultat		2.322	(12.468)
Personaleomkostninger	2	<u>0</u>	<u>(184)</u>
Driftsresultat		2.322	(12.652)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.297	8.935
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.989)</u>	<u>(7.315)</u>
Årets resultat	4	<u>1.630</u>	<u>(11.032)</u>

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.357	10.060
Finansielle anlægsaktiver	5	3.357	10.060
Anlægsaktiver		3.357	10.060
Råvarer og hjælpematerialer		86.881	100.186
Varebeholdninger	6	86.881	100.186
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.646	14
Andre tilgodehavender		129	125
Tilgodehavender		6.775	139
Likvide beholdninger		32.675	41.918
Omsætningsaktiver		126.331	142.243
Aktiver		129.688	152.303

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	7.000	6.500
Overført overskud eller underskud		75.754	(25.376)
Egenkapital		82.754	(18.876)
Bankgæld		14.756	27.204
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.120	1.035
Gæld til tilknyttede virksomheder		26.004	127.410
Anden gæld	8	54	15.530
Kortfristede gældsforpligtelser		46.934	171.179
Gældsforpligtelser		46.934	171.179
Passiver		129.688	152.303
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	12		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	6.500	(25.376)	(18.876)
Kapitalforhøjelse	500	99.500	100.000
Årets resultat	0	1.630	1.630
Egenkapital ultimo	7.000	75.754	82.754

Modervirksomhedens noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af varebeholdninger

Projektbeholdningen 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.

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	0	82
Andre omkostninger til social sikring	0	1
Andre personaleomkostninger	0	101
	0	184
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	1

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.567	3.433
Renteomkostninger i øvrigt	422	3.882
	1.989	7.315

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
4. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.630	(11.032)
	1.630	(11.032)

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virksomheder t.kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	5.124
Kostpris ultimo	5.124
Opskrivninger primo	4.936
Andel af årets resultat	1.297
Udbytte	(8.000)
Opskrivninger ultimo	(1.767)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.357

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %	Egenkapital t.kr.	Resultat t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter: Sjælsø Bolværket ApS	København	ApS	100,0	3.357	1.297

6. Varebeholdninger

Aktiverede finansielle omkostninger udgør 0 mio.kr. pr. 31.12.2016 (2015: 17,2 mio.kr.).

	Antal	Pålydende værdi t.kr.	Nominal værdi t.kr.
7. Virksomhedskapital			
Anpartskapitalen	1.750	4000	7.000
	1.750		7.000

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
8. Anden gæld		
Moms og afgifter	0	15.266
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	0	1
Andre skyldige omkostninger	54	263
	54	15.530

Modervirksomhedens noter

	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.
9. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	<u>42</u>	<u>293</u>

10. Eventualforpligtelser

Selskabet har ydet sædvanlige arbejdsgarantier for udførte byggearbejder. Garantierne er ydet via kautionsforsikringssselskab. Eventuelle garantiarbejder vil i vidt omfang kunne henføres til underentreprenører.

Komplementarselskabet har ydet lån til partnerselskabet. Lånet forrentes med den til enhver tid gældende mindsterente i henhold til kursgevinstbeskatningsloven. Komplementarselskabet hæfter for partnerselskabets forpligtelser. Som kompensation herfor modtager komplementarselskabet årligt 5% af partnerselskabets overskud.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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.

Til sikkerhed for projektfinsieringen har moderselskabet givet pant i partnerselskabets aktier. Långiver har betinget, at partnerselskabets aktiver ikke pantsættes uden långivers samtykke, og at der ikke må udloddes udbytte fra partnerselskabet, så længe projektfinsieringen består.

Til sikkerhed er stillet ejerpantebrev på i alt 125 mio.kr. i selskabets grunde.

Kapitalandele i datterselskabet er pantsat til sikkerhed for projektfinsieringen i datterselskabet.

Selskabet hæfter for andre koncernselskabers gæld til samme pengeinstitut.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution til:

Sjælsø Bolværket ApS

Sjælsø Linde Allé A/S

Sjælsø Margretheholm A/S

12. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabet har registreret følgende nærtstående parter med mere end 5 % af selskabskapitalens stemmeretigheder eller pålydende værdi:

Sjælsø Gruppen A/S under konkurs, København.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Koncernregnskabet og 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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning 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 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 regulering af tidligere opgjorte lejeantagelse indregnes i omsætningen.

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 personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

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

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

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 realisationstidspunktet. Eventuelle transaktionsomkostninger indgår i opgørelsen af kursgevinster og tab.

Skat

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 Sjølsø Gruppen A/S under konkurs og som ikke var under konkurs i indkomståret 2014. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger 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 salgskomkostninger (nettorealisationsværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi foretages

Anvendt regnskabspraksis

nedskrivning til denne lavere værdi. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til den nominelle værdi. Udlån og tilgodehavender med faste eller bestemmelige ydelser måles til amortiseret kostpris baseret på den effektive rente på stiftelsestidspunktet. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Tilgodehavende og skyldig 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 aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger.