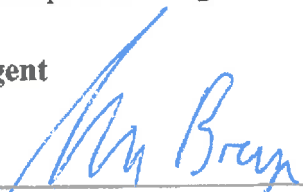


Byggemodningselskabet Tegholmen P/S
Masnedøgade 20
2100 København Ø
CVR-nr. 28711808

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den *12-05-2016*

Dirigent



Navn: Kim Breyen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Koncernens resultatopgørelse for 2015	12
Koncernens balance pr. 31.12.2015	13
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2015	15
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2015	16
Koncernens noter	17
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2015	19
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015	20
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2015	22
Modervirksomhedens noter	23

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Byggemodningselskabet Teglholmen P/S

Masnedøgade 20

2100 København Ø

CVR-nr.: 28711808

Stiftet: 25.05.2005

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 48100000

Hjemmeside: www.sjaelsoe.dk

E-mail: sjaelsoe@sjaelsoe.dk

Bestyrelse

Flemming Joseph Jensen,, formand

Kim Breyen

Peter Ebbesen

Direktion

Peter Ebbesen

Kim Breyen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Byggemodningselskabet Teglholmen P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af Selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12.05.2016

Direktion



Peter Ebbesen



Kim Breyen

Bestyrelse



Flemming Joseph Jensen,
formand



Kim Breyen



Peter Ebbesen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Byggemodningsselskabet Teglholmen P/S Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Byggemodningsselskabet Teglholmen P/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i koncernregnskabet og årsregnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion henvises til omtale af finansieringsforhold og moderselskabets konkurs i note 1 som har betydning for vurdering af selskabets evne til at forsætte driften samt omtale af usikkerhed omkring værdiansættelse af varebeholdninger i note 2.

Den uafhængige revisors erklæring

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

København, den 12.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Tim Kjær-Hansen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
Hoved- og nøgletal		
Hovedtal		
Nettoomsætning	143.651	26.406
Bruttoresultat	(123)	26.406
Driftsresultat	(307)	23.160
Resultat af finansielle poster	(7.333)	(9.206)
Årets resultat	(11.032)	3.284
Samlede aktiver	163.859	291.372
Egenkapital	(18.876)	(7.844)
Pengestrømme fra driftsaktivitet	114.902	187.728
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(97.821)	(143.034)
Nøgletal		
Bruttomargin (%)	(0,1)	100,0
Nettomargin (%)	(7,7)	12,4
Soliditetsgrad (%)	(11,5)	(2,7)

Hoved- og nøgletal

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

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Nettomargin (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Byggemodningsselskabet Tegholmen 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 Tegholmen 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 2015 - 31. december 2015 udviser et negativt resultat på 11.032 t.kr., og koncernens og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på henholdsvis 163.859 t.kr. og 152.303 t.kr., samt en negativ egenkapital på 18.876 t.kr.

Datterselskabet Sjælsø Bolværket ApS, som er et 100% ejet datterselskab til Byggemodningsselskabet P/S, har færdiggjort byggeriet og solgt de fleste ejerlejligheder. Selskabet har haft et overskud 9 mio. kr., der er indtægtsført i regnskabet.

Den finansielle situation

Koncernens ultimative ejer og kautionist Sjælsø Gruppen A/S under konkurs gik konkurs i august 2013. Koncernens bank tilkendegav umiddelbart efter konkursen, at de ville låne koncernen den nødvendige likviditet for at færdiggøre de igangværende projekter og forventer at yde nye byggelån og/eller garantier til gennemførelse af ny projekter. Koncernens lån er forlænget til ultimo 2016.

Koncernen har tilsagn om en lånefacilitet til at dække den negative likviditet.

Forventet udvikling

Koncernen forventer et negativt resultat i 2016, og det forventes at moderselskabets egenkapital reetableres i 2016 med en gældskonvertering eller lign.

Redegørelse for samfundsansvar

Koncernen har ingen politikker for samfundsansvar eller mangfoldighed.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 Sjølsøs anvendte ressourcer og Sjølsøs 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 byg-geriets 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 leje Garantiforpligtelser ved projektsalg foretages en vurdering af mulige fremtidige leje Garantiforpligtelser og den tilbagediskonterede værdi fradrages i projektets salgssum. Efterfølgende reguleringer af tidligere opgjorte leje Garantiforpligtelser 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 forholdsvis andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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.

Renteomkostninger 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 under-skud, 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 kon-kurs 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 under-skud.

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 kon-cerninterne 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 her-udover 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 byggepro-jekter for egen regning samt igangværende solgte byggeprojekter som først kan indregnes i omsætningen på afle-vingstidspunktet. Grunde måles til anskaffelsessummen (kostprisen) med tillæg af omkostnin-ger, som vurde-

Anvendt regnskabspraksis

res 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 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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 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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Koncernens resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		143.651	26.406
Andre eksterne omkostninger		<u>(143.774)</u>	<u>0</u>
Bruttoresultat		(123)	26.406
Personaleomkostninger	3	<u>(184)</u>	<u>(3.246)</u>
Driftsresultat		(307)	23.160
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(7.333)</u>	<u>(9.206)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(7.640)	13.954
Skat af ordinært resultat		<u>(3.392)</u>	<u>(10.670)</u>
Årets resultat		<u>(11.032)</u>	<u>3.284</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(11.032)</u>	<u>3.284</u>
		<u>(11.032)</u>	<u>3.284</u>

Koncernens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Råvarer og hjælpematerialer		101.286	243.934
Varebeholdninger	5	<u>101.286</u>	<u>243.934</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14	739
Andre tilgodehavender		125	809
Periodeafgrænsningsposter		0	537
Tilgodehavender		<u>139</u>	<u>2.085</u>
Likvide beholdninger		<u>62.434</u>	<u>45.353</u>
Omsætningsaktiver		<u>163.859</u>	<u>291.372</u>
Aktiver		<u>163.859</u>	<u>291.372</u>

Koncernens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		6.500	6.500
Overført overskud eller underskud		(25.376)	(14.344)
Egenkapital		<u>(18.876)</u>	<u>(7.844)</u>
Andre hensatte forpligtelser		700	0
Hensatte forpligtelser		<u>700</u>	<u>0</u>
Bankgæld		27.204	128.869
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	3.045
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.458	30.362
Gæld til tilknyttede virksomheder		127.410	123.566
Skyldig selskabsskat		3.392	11.080
Anden gæld		15.571	2.294
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>182.035</u>	<u>299.216</u>
Gældsforpligtelser		<u>182.035</u>	<u>299.216</u>
Passiver		<u>163.859</u>	<u>291.372</u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	7		
Eventualforpligtelser	8		

Koncernens egenkapitaloppgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud el- ler under- skud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	6.500	(14.344)	(7.844)
Årets resultat	0	(11.032)	(11.032)
Egenkapital ultimo	6.500	(25.376)	(18.876)

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Driftsresultat		(307)	23.160
Ændringer i arbejdskapital	6	133.622	173.364
Øvrige reguleringer		<u>(11.080)</u>	<u>410</u>
Pengestrømme vedrørende primær drift		122.235	196.934
Betalte finansielle omkostninger		<u>(7.333)</u>	<u>(9.206)</u>
Pengestrømme vedrørende drift		114.902	187.728
Afdrag på lån mv.		(101.665)	(146.253)
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder		<u>3.844</u>	<u>3.219</u>
Pengestrømme vedrørende finansiering		<u>(97.821)</u>	<u>(143.034)</u>
Ændring i likvider		17.081	44.694
Likvider primo		<u>45.353</u>	<u>659</u>
Likvider ultimo		<u>62.434</u>	<u>45.353</u>

Koncernens noter

1. Going concern

Selskabets ultimative ejer og kautionist Sjælsø Gruppen A/S under konkurs 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 forventer at yde nye byggelån og/eller garantier til gennemførelse af ny projekter. Selskabets lån forfalder ultimo 2016 og forventes løbende forlænget indtil de kan tilbagebetales.

Selskabet har tilsagn om en lånefacilitet til at dække den negative likviditet i byggeperioderne.

Selskabet forventer, at finansiering af projekter også fremadrettet vil være en udfordring for såvel projektudviklere, ejendomsinvestorer som boligkøbere. Det er derfor afgørende for gennemførelse af selskabets projekter, at det sker i tæt samarbejde med ejendomsinvestorer og banker. Det er afgørende, at selskabet fortsat har en finansiell opbakning fra selskabets långivere jf. ovenfor, og at selskabet fortsat kan få forlænget lån vedrørende eksisterende projekter under udvikling.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

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. En realisation af grundene uden et projekt eller ved salg inden for 3-6 måneder kan medføre tab.

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
3. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	82	2.849
Andre omkostninger til social sikring	1	34
Andre personaleomkostninger	101	363
	<u>184</u>	<u>3.246</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>1</u>	<u>3</u>
	2015 t.kr.	2014 t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.437	3.876
Renteomkostninger i øvrigt	3.896	5.330
	<u>7.333</u>	<u>9.206</u>

Koncernens noter

5. Varebeholdninger

Aktiverede finansielle omkostninger udgør 17,3 mio.kr. pr. 31.12.2015 (2014: 19,4 mio.kr).

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
6. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	142.648	90.757
Ændring i tilgodehavender	1.946	61.948
Ændring i leverandørgæld mv.	(11.672)	20.681
Andre ændringer	700	(22)
	<u>133.622</u>	<u>173.364</u>

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
7. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	<u>293</u>	<u>293</u>

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Sjælsø Projektudvikling II ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kilde-skat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

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

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
Nettoomsætning		73.277	7.067
Andre driftsindtægter		0	232
Andre eksterne omkostninger		<u>(85.732)</u>	<u>(23.949)</u>
Bruttoresultat		(12.455)	(16.650)
Personaleomkostninger	3	<u>(184)</u>	<u>(3.141)</u>
Driftsresultat		(12.639)	(19.791)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.935	32.260
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(7.328)</u>	<u>(9.185)</u>
Årets resultat		<u>(11.032)</u>	<u>3.284</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(11.032)</u>	<u>3.284</u>
		(11.032)	3.284

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.060	37.139
Finansielle anlægsaktiver	5	10.060	37.139
Anlægsaktiver		10.060	37.139
Råvarer og hjælpematerialer		100.186	172.902
Varebeholdninger	6	100.186	172.902
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14	737
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	506
Andre tilgodehavender		125	809
Periodeafgrænsningsposter	7	0	537
Tilgodehavender		139	2.589
Likvide beholdninger		41.918	1.114
Omsætningsaktiver		142.243	176.605
Aktiver		152.303	213.744

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
Virksomhedskapital	8	6.500	6.500
Overført overskud eller underskud		<u>(25.376)</u>	<u>(14.344)</u>
Egenkapital		<u>(18.876)</u>	<u>(7.844)</u>
Bankgæld		27.204	102.205
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.035	494
Gæld til tilknyttede virksomheder		127.410	117.184
Anden gæld	9	<u>15.530</u>	<u>1.705</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>171.179</u>	<u>221.588</u>
Gældsforpligtelser		<u>171.179</u>	<u>221.588</u>
Passiver		<u>152.303</u>	<u>213.744</u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Ejerforhold	13		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud el- ler under- skud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	6.500	(14.344)	(7.844)
Årets resultat	0	(11.032)	(11.032)
Egenkapital ultimo	6.500	(25.376)	(18.876)

Modervirksomhedens noter

1. Going concern

Selskabets ultimative ejer og kautionist Sjælsø Gruppen A/S under konkurs 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 forventer at yde nye byggelån og/eller garantier til gennemførelse af ny projekter. Selskabets lån forfalder ultimo 2016 og forventes løbende forlænget indtil de kan tilbagebetales.

Selskabet har tilsagn om en lånefacilitet til at dække den negative likviditet i byggeperioderne.

Selskabet forventer, at finansiering af projekter også fremadrettet vil være en udfordring for såvel projektudviklere, ejendomsinvestorer som boligkøbere. Det er derfor afgørende for gennemførelse af selskabets projekter, at det sker i tæt samarbejde med ejendomsinvestorer og banker. Det er afgørende, at selskabet fortsat har en finansiell opbakning fra selskabets långivere jf. ovenfor, og at selskabet fortsat kan få forlænget lån vedrørende eksisterende projekter under udvikling.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

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. En realisation af grundene uden et projekt eller ved salg inden for 3-6 måneder kan medføre tab.

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
3. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	82	2.744
Andre omkostninger til social sikring	1	34
Andre personaleomkostninger	101	363
	<u>184</u>	<u>3.141</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>1</u>	<u>3</u>
	2015 t.kr.	2014 t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.433	3.856
Renteomkostninger i øvrigt	3.895	5.329
	<u>7.328</u>	<u>9.185</u>

Modervirksomhedens noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	5.124
Kostpris ultimo	<u>5.124</u>
Opskrivninger primo	32.015
Andel af årets resultat	8.935
Udbytte	(36.014)
Opskrivninger ultimo	<u>4.936</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.060</u>

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital t.kr.</u>	<u>Resultat t.kr.</u>
Kapitalandele i associe- rede virksomheder omfat- ter:					
Sjælsø Bolværket ApS	København	ApS	100,0	8.935	10.060

6. Varebeholdninger

Aktiverede finansielle omkostninger udgør 17,2 mio.kr. pr. 31.12.2015 (2014: 17,2 mio.kr.).

7. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedr. periodiseret projektkomkostninger.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi t.kr.</u>	<u>Nominal værdi t.kr.</u>
8. Virksomhedskapital			
Anpartskapitalen	1.625	4.000	6.500
	<u>1.625</u>		<u>6.500</u>

Modervirksomhedens noter

	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.	2011 t.kr.
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	6.500	6.500	6.500	6.000	5.600
Kapitalforhøjelse	0	0	0	500	400
Virksomhedskapital ultimo	6.500	6.500	6.500	6.500	6.000

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
9. Anden gæld		
Moms og afgifter	15.266	0
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	1	240
Andre skyldige omkostninger	263	1.465
	15.530	1.705

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
10. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	293	293

11. Eventualforpligtelser

Selskabet har ydet sædvanlige arbejdsgarantier for udførte byggearbejder. Garantierne er ydet via kautionsforsikringsselskab. 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. Da partnerselskabets resultat udviser underskud, har komplementarselskabet ikke modtaget vederlag for 2015.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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.

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

Modervirksomhedens noter

Selskabet hæfter for andre koncernselskabers gæld til samme pengeinstitut.

Til sikkerhed er stillet ejerpantebrev på i alt 160 mio.kr. i selskabets grunde.

13. Ejerforhold

Selskabet er et 100 % ejet datterselskab af:

Sjælsø Gruppen A/S under konkurs, Allerød.