



**Byggemodningselskabet
Tegholmen P/S (Under frivillig
likvidation)**

Masnedøgade 20
2100 København Ø
CVR-nr. 28711808

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.06.2022

Andreas Kærsgaard Mylin
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Byggemodningselskabet Teglholmen P/S (Under frivillig likvidation)

Masnedøgade 20

2100 København Ø

CVR-nr.: 28711808

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Likvidator

Søren Aamann Jensen

Andreas Kærsgaard Mylin

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Likvidator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Byggemodningsselskabet Teglholmen P/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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30.06.2022

Likvidator

Søren Aamann Jensen

Andreas Kærsgaard Mylin

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Byggemodningsselskabet Tegholmen P/S (Under frivillig likvidation)

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Byggemodningsselskabet Tegholmen P/S (Under frivillig likvidation) for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 30.06.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Tim Kjær-Hansen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23295

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Byggemodningsselskabet Teglholmen P/S ejer samtlige aktier i projektselskabet Sjælsø Bolværket ApS. Byggemodningsselskabet Teglholmen P/S er et af flere selskaber i Sjælsø Gruppen A/S under konkurs, som har udført projektudvikling i Danmark.

Alle selskabets grunde og parkeringspladser er solgt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et negativt resultat på 7.068 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på 8.957 t.kr. samt en negativ egenkapital på 26.659 t.kr.

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 hele selskabskapitalen, og befinder sig derfor i en kapitaltabssituation. 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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(5.540)	(11.323)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(1.475)	205
Andre finansielle indtægter	2	805	787
Andre finansielle omkostninger	3	(858)	(845)
Årets resultat		(7.068)	(11.176)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(7.068)	(11.176)
Resultatdisponering		(7.068)	(11.176)

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	1.474
Finansielle aktiver		0	1.474
Anlægsaktiver		0	1.474
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.160	7.831
Andre tilgodehavender		29	9
Tilgodehavender		5.189	7.840
Likvide beholdninger	4	3.768	3.843
Omsætningsaktiver		8.957	11.683
Aktiver		8.957	13.157

Passiver

	Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Virksomhedskapital		7.000	7.000
Overført overskud eller underskud		(33.659)	(26.591)
Egenkapital		(26.659)	(19.591)
Leverandører af varer og tjenesteydelser		341	341
Gæld til tilknyttede virksomheder		32.710	31.879
Anden gæld		2.565	528
Kortfristede gældsforpligtelser		35.616	32.748
Gældsforpligtelser		35.616	32.748
Passiver		8.957	13.157
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	7.000	(26.591)	(19.591)
Årets resultat	0	(7.068)	(7.068)
Egenkapital ultimo	7.000	(33.659)	(26.659)

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen, og befinder sig derfor i en kapitaltabssituation. 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.

Noter

1 Going concern

Selskabets ejer og kautionist Sjælsø Gruppen A/S gik konkurs i august 2013. Selskabets lån forfaldt ved kautionistens konkurs. Selskabets bankgæld er bla. via krydsende selvskyldnerkautioner med tilknyttede selskaber nu fuld indfriet. Øvrige finansielle forpligtelser er primært overfor tilknyttede virksomheder. Efter overførsel af årets resultat til egenkapitalen er denne negativ med 26,7 mio. kr., og aktiekapitalen er dermed ikke intakt pr. 31. december 2021.

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. 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 således aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere år, hvor indregning, måling og klassifikation er sket under hensyntagen til realisationsprincippet.

2 Andre finansielle indtægter

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	805	787
	805	787

3 Andre finansielle omkostninger

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	831	816
Renteomkostninger i øvrigt	27	29
	858	845

4 Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af 3.768 t.kr.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ydet sædvanlige arbejdsgarantier for udførte byggearbejder. Garantierne er ydet via kautionsforsikringsselskab.

Eventuelle garantiarbejder vil i vidt muligt omfang kunne henføres til underentreprenører. Komplementar-selskabet 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.

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

Selskabet hæfter for skat af konkursindkomst i de selskaber, der ejes af Sjælsø Gruppen A/S under konkurs herunder Sjælsø Gruppen A/S under konkurs. Selskabets ledelse vurderer, at denne hæftelse ikke vil blive aktuel.

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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde 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

Brutotab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter indtægter fra solgte projekter, ejendomshandel, udlejning samt honorarindtægter. Omsætningen opgøres eksklusiv 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 Sjælsøes anvendte ressourcer og Sjælsøes 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 lejeantiforpligtelser ved projektsalg foretages en vurdering af mulige fremtidige lejeantiforpligtelser og den tilbagediskonterede værdi fradrages i projektets salgssum. Efterfølgende reguleringer af tidligere opgjorte lejeantiforpligtelser indregnes i omsætningen.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Er der aftalt en rentefri kredit ud over den normale kredittid beregnes dagsværdien ved at tilbagediskontere de fremtidige indbetalinger. Diskonteringseffekten indregnes i resultatet som en finansiel post over den forlængede kredittid ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre 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.

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

Da selskabet er et P/S påhviler der ikke selskabet skat. Selskabets resultat beskattes hos moderselskabet, som er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse

målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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.

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 finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.