



**Byggemodningselskabet
Teglholmen P/S**

Masnedøgade 20
2100 København Ø
CVR-nr. 28711808

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
05.03.2021

Jesper Bahn Damgaard
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	8
Balance pr. 31.12.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2020	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Byggemodningselskabet Teglholmen P/S

Masnedøgade 20

2100 København Ø

CVR-nr.: 28711808

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Flemming Joseph Jensen, formand

Peter Ebbesen

Jesper Bahn Damgaard

Direktion

Peter Ebbesen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Byggemodningsselskabet Tegllholmen P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 05.03.2021

Direktion

Peter Ebbesen

Bestyrelse

Flemming Joseph Jensen
formand

Peter Ebbesen

Jesper Bahn Damgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Byggemodningsselskabet Teglnholmen P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Byggemodningsselskabet Teglnholmen P/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 05.03.2021

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 2020 - 31. december 2020 udviser et negativt resultat på 11.177 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på 13.157 t.kr. samt en negativ egenkapital på 19.591 t.kr.

Der er i 2020 ikke trukket på selskabets afgivne selvskyldnerkautioner overfor andre koncernselskabers gæld til samme pengeinstitut. Tilgodehavender fra selvskyldnerkautioner udgør 115 mio. kr. pr. 31 december 2020. Baseret på en konkret vurdering er 107 mio. kr. af tilgodehavenderne hensat til tab, heraf er ca. 11 mio. kr. hensat til tab i regnskabsåret 2020 som følge af uafklarede dividende forhold hos et søsterselskabs som er gået konkurs i 2020.

Forventet udvikling

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 19,6 mio. kr., og aktiekapitalen er dermed ikke intakt pr. 31. december 2020.

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.

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

Effekten af COVID19 forventes ikke at påvirke selskabets økonomiske stilling.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(11.324)	(3.175)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		205	(63)
Andre finansielle indtægter	2	787	2.181
Andre finansielle omkostninger	3	(845)	(726)
Årets resultat		(11.177)	(1.783)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(11.177)	(1.783)
Resultatdisponering		(11.177)	(1.783)

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.474	1.269
Finansielle aktiver		1.474	1.269
Anlægsaktiver		1.474	1.269
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	84
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.831	18.744
Andre tilgodehavender		9	0
Tilgodehavender		7.840	18.828
Likvide beholdninger	4	3.843	5.053
Omsætningsaktiver		11.683	23.881
Aktiver		13.157	25.150

Passiver

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Virksomhedskapital		7.000	7.000
Overført overskud eller underskud		(26.591)	(15.414)
Egenkapital		(19.591)	(8.414)
Leverandører af varer og tjenesteydelser		341	1.447
Gæld til tilknyttede virksomheder		31.879	31.227
Anden gæld		528	890
Kortfristede gældsforpligtelser		32.748	33.564
Gældsforpligtelser		32.748	33.564
Passiver		13.157	25.150
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	7.000	(15.414)	(8.414)
Årets resultat	0	(11.177)	(11.177)
Egenkapital ultimo	7.000	(26.591)	(19.591)

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 19,6 mio. kr., og aktiekapitalen er dermed ikke intakt pr. 31. december 2020.

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.

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

2 Andre finansielle indtægter

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	787	2.181
	787	2.181

3 Andre finansielle omkostninger

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	816	677
Renteomkostninger i øvrigt	29	49
	845	726

4 Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af 3.843 t.kr hvoraf 2.991 t.kr står på sikringskonti og hermed ikke disponible midler.

5 Eventualforpligtelser

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

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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som anvendt i det seneste årsregnskab, men 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 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 leje Garantiforpligtelser ved projektsalg foretages en vurdering af mulige fremtidige leje Garantitudbetalinger og den tilbagediskonterede værdi fradrages i projektets salgssum. Efterfølgende reguleringer af tidligere opgjorte leje Garantiforpligtelser indregnes i omsætningen.

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