

Sjælsø Retail A/S

c/o Sjælsø Gruppen A/S
Sortemosevej 15
3450 Allerød

CVR-nr. 13445591

Årsrapport for 2012

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2013

Eva Møland Tørsleff
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	7
Den uafhængige revisors erklæringer	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	18

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Sjælsø Retail A/S c/o Sjælsø Gruppen A/S Sortemosevej 15 3450 Allerød
Telefon	48 10 00 00
Telefax	48 10 00 48
E-mail	sjaelsoe@sjaelsoe.dk
Hjemmeside	www.sjaelsoe.dk
CVR-nr.	13445591
Stiftelsesdato	15. august 2000
Regnskabsår	1. januar 2012 - 31. december 2012
Bestyrelse	Flemming Joseph Jensen, Formand Kim Breyen Peter Ebbesen
Direktion	Peter Ebbesen
Moderselskab	Sjælsø Danmark A/S, Sortemosevej 15, Allerød, (CVR-nr. 10 06 15 04)
Koncernens moderselskab	Sjælsø Gruppen A/S, Sortemosevej 15, Allerød (CVR-nr. 89 80 19 15)
Revisor	AP Statsautoriserede Revisorer P/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet, der er et projektudviklingselskab, er moderselskab for Sjælsø koncernens datterselskaber i Sverige og Finland, samt enkelte danske datterselskaber. Alle selskaber er omfattet af Sjælsø koncernens overordnede forretningskoncept. For nærmere omtale heraf henvises til årsrapporten for Sjælsø Gruppen A/S (cvr.nr. 89801915).

Selskabets datterselskaber opererer i overvejende grad indenfor retailområdet, men har også viden og kompetence inden for udvikling af projekter inden for erhvervs- og boligområderne i de udenlandske selskaber. Således er der i Sverige udviklet og opført boliger i bl.a. Stockholmsområdet.

I Sverige er der fokus på at videreudvikle den forretningsmæssige platform til at omfatte alle ejendomsstyper. I Sverige arbejdes der således i dag med projektudvikling indenfor både erhverv, retail og bolig. I Finland arbejdes primært med udvikling af nye retailprojekter.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 udviser et resultat på t.kr. -54.967, og virksomhedens balance pr. 31. december 2012 udviser en balancesum på t.kr. 294.345, og en egenkapital på t.kr. 217.468

Selskabets datterselskab, Sjælsø Sverige AB, har i 2012 foretaget en nedskrivning på kr. 50 mio. på et tilgodehavende hos PGSI Holding AB koncernen. Dette er væsentligste årsag til at resultatet for Sjælsø Retail A/S's udviser et underskud på kr 55 mio.

Tilgodehavendet hos PGSI Holding AB koncernen opstod i forbindelse med salget i 2007 af en række retailprojekter i Sverige og Finland til levering i 2008 og 2009 i takt med, at projekterne blev færdigbygget. I forbindelse med leveringen af projekterne opstod der finansieringsproblemer hos køber. For at sikre afleveringen af projekterne uden at der måtte gennemføres dækningssalg i et meget svært marked i 2008, valgte Sjælsø at medvirke til finansiering af projekterne ved at lade en del af købesummen indestå som lån. Mulighederne for at sikre et kontrolleret videresalg af ejendommene under mere stabile markedsforhold og dermed tilbagebetaling af tilgodehavendet til Sjælsø blev derved forbedret.

Selskabet besluttede i 1. halvår 2012 at sælge de norske aktiviteter til en stærk lokal aktør, fremfor at gennemføre projekterne i Sjælsø regi. I juli 2012 blev samtlige aktier i datterselskabet Sjælsø Norge AS derfor solgt til entreprenør- og ejendomsudviklingsfirmaet Kruse Smith Eiendom AS. Betalingen af en del af salgsprisen er betinget af opnåelse af lokalplaner for udvalgte projekter i løbet af 2013. Det er på nuværende tidspunkt sandsynligt at størstedelen af den betingede salgssum vil indgå til selskabet. Baseret på denne vurdering medfører salget en regnskabsmæssig gevinst på kr. 8 mio. som er indregnet under finansielle poster i resultatopgørelsen.

Markedssituationen

Sjælsø Retail A/S har gennem en årrække opbygget en betydelig kompetence og et højt kendskabsniveau til markedet samt tætte relationer til en række førende detailhandelskæder, hvorigennem Sjælsø har et vist kendskab til disses ekspansionsplaner. Der kan således foretages en målrettet projektudvikling, ligesom der er mulighed for at opnå synergier ved at overføre erfaringer fra projekt til projekt.

Ledelsesberetning

Retail i Danmark

Den danske planlovgivning indebærer en række restriktioner på udvikling af nye handelsområder, men indeholder også muligheder for f.eks. etablering af nye bydelscentre.

Der er overordnet set gode muligheder for udvikling af projekter i udvalgte områder. Retailmarkedet er imidlertid påvirket af omsætningstilbagegang og er derfor tilbageholdende med etablering af nye butikker. Der er dog samtidig konstateret en fortsat efterspørgsel efter nye velbeliggende projekter fra lejere med fokus på lavprissegmentet samt dagligvarekæder.

Sværere adgang til finansiering medfører, at efterspørgslen efter nye projekter for nærværende er reduceret, ligesom investorenes afkastkrav har været stigende. Der forventes på kort sigt en begrænset omsætning af nye retailprojekter i Danmark, mens de langsigtede muligheder for etablering af nye retailprojekter fortsat vurderes som positive.

Retail i Sverige

Det største forretningsområde i Sverige er fortsat inden for udvikling af retailprojekter. Der er særligt fokus på udvikling af retailprojekter til førende detailhandelskæder.

Sjælsø Sverige AB har igennem en årrække opbygget en betydelig kompetence og et højt kendskabsniveau til markedet og har derigennem kendskab til en række førende detailhandelskæders ekspansionsplaner. Der kan således ske en målrettet projektudvikling. Sjælsø Retail A/S's dækning af næsten hele det nordiske marked muliggør samtidigt, at lejernes ekspansionsbehov over landegrænser i vidt omfang kan efterkommes.

Også på det svenske marked har detailhandlen generelt været påvirket af en vigende forbrugertillid. Den vigende efterspørgsel påvirker dog i særlig høj grad salget af luksusvarer og større langvarige forbrugsgoder, mens efterspørgslen i landsdækkende discount- og dagligvarebutikker - og dermed hos den type lejere, som Sjælsø Sverige AB primært udvikler retailprojekter til - er noget mere stabil.

På retailmarkedet konstateres således fortsat efterspørgsel fra lejere til velbeliggende projekter, om end beslutningsprocesserne er blevet længere som følge af den aktuelle usikkerhed. Udlejningen pågår i flere projekter med henblik på salg og igangsætning af projekterne inden for 6-12 måneder.

Efterspørgslen fra private investorer har de seneste år været vigende som følge af øget krav til egenkapital. Sjælsø fokuserer derfor på salg af retailprojekterne til institutionelle investorer og ejendomsfonde, der samtidig kan medvirke i forward funding løsninger.

Sjælsø Sverige AB råder over en attraktiv pipeline af retail-projekter, der løbende udbygges bl.a. via optioner på de beliggenheder, som lejerne efterspørger.

Boliger i Sverige

Det svenske boligmarked - særligt i Stockholm-området - udviser, trods stagnerende priser, fortsat stabilitet, bl.a. qua fortsat tilflytning til området, ligesom det svenske boligmarked ikke i nævneværdig grad har været præget af spekulation og opkøb af flere boliger, som det er set på andre markeder. En stærk finansiel sektor og stærke markedsaktører sikrer samtidig stor stabilitet på hele ejendomsmarkedet.

Sjælsø Sverige AB har for øjeblikket to igangværende boligprojekter i Sverige, og søger bl.a. via Lilla Essingen projektet i Stockholm at sikre sig nye attraktive boligbyggemuligheder til igangsætning i takt med, at planforholdene afklares.

Ledelsesberetning

Finland

Sjaleso Finland Oy fokuserer primært på udvikling af retail-projekter.

Markedet for retailbyggeri i Finland er stabilt med relativt lav tomgang og god aktivitet i de større byer. Med Finlands deltagelse i Euroen er der en god interesse for det finske marked fra internationale investorer, der ønsker en eksponering mod Norden. Byggeaktiviteten er størst i den sydlige del af landet, ligesom der er en betydelig handels-aktivitet i forbindelse med grænsehandlen mod Rusland.

Lokale nordiske detailhandelskæder dominerer markedet. Der er i Finland fokus på at videreudvikle de områder, hvor selskabet med succes har udviklet projekter gennem de seneste år.

Den finansielle situation

Sjælsø Retail A/S har kautioneret for gælden til kreditinstitutter i enkelte datterselskaber.

Frem til tidspunktet for afholdelse af den ordinære generalforsamling i 2014 har Sjælsø Gruppen A/S tilkendegivet, at det om nødvendigt vil yde finansiell støtte til gennemførelse af selskabets daglige drift samt til gennemførelse af den daglige drift i Sjælsø Retail A/S koncernens danske datterselskaber.

På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen er Sjælsøs likvide beholdninger på et utilfredsstillende lavt niveau. Det har derfor afgørende betydning for Sjælsø, at der i både første og andet halvår af 2013 frigøres likviditet fra koncernens tilgodehavende hos en associeret virksomhed til finansiering af koncernens løbende drift i 2013. Der er igangsat initiativer der understøtter forventningen om, at tilgodehavendet afregnes til Sjælsø i 2013, men der er en markant risiko for, at tilbagebetalingen bliver udskudt. Det er ligeledes afgørende for Sjælsø, at kreditfaciliteter løbende kan forlænges, at projekter kan finansieres, og at der kan opnås yderligere lån, når der opstår behov herfor.

Sjælsø koncernen har god opbakning fra sine långivere. Sjælsø er løbende i dialog med sine långivere og generelt er der forståelse for, at projektgæld udelukkende kan tilbagebetales fra provenu af solgte projekter idet Sjælsøs likviditetssituation ikke muliggør indfrielse på anden vis. Selskaberne i Sjælsø Retail A/S koncernen forventer derfor uændret i 2013 og fremover at kunne forlænge lån inden udløb.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Virksomhedens forventede udvikling

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

Med baggrund i forventningen om en øget aktivitet og en stabilisering af finansmarkederne forventes det, at koncernens aktiviteter og indtjening vil vise en bedre udvikling i 2013.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Sjælsø Retail A/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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Opmærksomheden henledes særligt på omtale af forudsætninger og usikkerheder vedrørende likviditet, finansiering og værdiansættelse af visse aktiver i note 12.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 26. marts 2013

Direktion

Peter Ebbesen

Bestyrelse

Flemming Joseph Jensen
Formand

Kim Breyen

Peter Ebbesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sjælsø Retail A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sjælsø Retail A/S for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om 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 årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af 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 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 årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion henvises til omtale af "Væsentlige forudsætninger og usikkerheder" i note 12 vedrørende likviditet, finansiering og værdiansættelse af kapitalandele og som har betydning for selskabets finansiering og dermed fortsatte drift og værdiansættelse af kapitalandele.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 26. marts 2013

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

Claus Koskelin
Statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse (t.kr.)

	Note	2012	2011
Bruttofortjeneste/-tab		-16	3
Andre driftsomkostninger	1	-480	-319
Resultat af primær drift		-496	-316
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-58.140	-46.725
Finansielle indtægter	2	11.763	7.899
Finansielle omkostninger	3	-9.480	-10.409
Resultat før skat		-56.353	-49.551
Skat af årets resultat	4	1.386	-5.921
Årets resultat		-54.967	-55.472
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-54.967	-55.472
		-54.967	-55.472

Balance 31. december 2012 (t.kr.)

	Note	2012	2011
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	0
Materielle anlægsaktiver		0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6, 7	282.347	312.105
Kapitalandele i associerede virksomheder	7, 8	0	0
Deposita		2	2
Finansielle anlægsaktiver		282.349	312.107
Anlægsaktiver		282.349	312.107
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	212.412
Andre tilgodehavender		11.692	77
Tilgodehavender		11.692	212.489
Værdipapirer og kapitalandele		300	635
Likvide beholdninger		4	37
Omsætningsaktiver		11.996	213.161
Aktiver		294.345	525.268

Balance 31. december 2012 (t.kr.)

	Note	2012	2011
Passiver			
Aktiekapital		600	600
Henlagt til reserve for nettoopskrivning		160.190	255.577
Overført resultat		56.678	7.214
Egenkapital	9	217.468	263.391
Hensættelser til udskudt skat		408	5.686
Andre hensatte forpligtelser		336	336
Hensatte forpligtelser		744	6.022
Gæld til tilknyttede virksomheder		38.000	157.736
Langfristede gældsforpligtelser	10	38.000	157.736
Kreditinstitutter, projektfinansiering	10	2.967	20.141
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16	4
Gæld til tilknyttede virksomheder	10	35.089	77.896
Anden gæld		61	78
Kortfristede gældsforpligtelser		38.133	98.119
Gældsforpligtelser		76.133	255.855
Passiver		294.345	525.268
Ejerskab	11		
Væsentlige forudsætninger og usikkerheder	12		
Eventualforpligtelser	13		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	14		

Noter (t.kr.)

1. Andre driftsomkostninger

Der er ikke udbetalt vederlag til direktion eller bestyrelsen i regnskabsåret.
Der har ikke været ansatte udover selskabets direktion i regnskabsåret.

2. Finansielle indtægter

	2012	2011
Gevinst ved salg af datterselskab	7.592	0
Koncerninterne renter	2.956	7.090
Andre finansielle indtægter	1.215	809
	11.763	7.899

3. Finansielle omkostninger

Koncerninterne renter	7.028	9.152
Andre finansielle omkostninger	2.452	1.257
	9.480	10.409

4. Skat af årets resultat

Årets koncerninterne skat	3.892	0
Årets ændring i udskudt skat	-4.503	-785
Regulering vedr. tidligere år	-775	6.706
	-1.386	5.921

5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris primo	1.670	1.855
Årets afgang (aktiver udgået af drift)	-156	-185
Kostpris ultimo	1.514	1.670

Af- og nedskrivninger primo	-1.670	-1.855
Årets afgang	156	185
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.514	-1.670

Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0
-------------------------------------	----------	----------

Noter (t.kr.)

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2012	2011
Kostpris primo	56.523	52.023
Ændring som følge af valutakursregulering	1.928	0
Årets tilgang	67.784	4.500
Årets afgang	-4.032	0
Kostpris ultimo	122.203	56.523
Opskrivninger primo	256.181	299.502
Valutakursregulering til ultimokurs	8.993	3.031
Årets resultatandele før skat	-52.634	-68.560
Skat heraf	-5.506	22.214
Udloddet udbytte	-31.863	0
Årets afgang	-14.428	0
Andre reguleringer	6	-6
Opskrivninger ultimo	160.749	256.181
Koncerninterne avancer (elimineret)	-605	-605
Dagsværdireguleringer ultimo	-605	-605
Regnskabsmæssig værdi ultimo	282.347	312.099

7. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %
Sjælsø Retail Danmark A/S	Allerød	100,00
Sjælsø Sverige AB	Stockholm	100,00
Sjælsø Finland Oy	Helsingfors	100,00
Sjælsø Projektsalg A/S	Allerød	100,00

Noter (t.kr.)

8. Kapitalandele i associerede virksomheder

	2012	2011
Kostpris primo	0	866
Afgang i årets løb	0	-866
Kostpris ultimo	0	0
Opskrivninger primo	0	-15.413
Årets resultatandele før skat	0	-399
Årets afgang	0	15.812
Opskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

Göteborg Gamlestaden K/S i likvidation, København (50% ejet) (Likvideret i 2011)

Göteborg Gamlestaden ApS i likvidation, København (50% ejet)(Likvideret i 2011)

9. Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	600	255.577	7.214	263.391
Årets resultat	0	-58.140	3.173	-54.967
Salg af udenlandsk enhed	0	-46.291	46.291	0
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	8.993	0	8.993
	600	160.139	56.678	217.417

Aktiekapitalen består af 60.000 aktier á 10 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i aktiekapitalen i den seneste 5 års periode.

10. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Gæld efter 5 år
Kreditinstitutter, projektfinansiering	0	2.967	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	38.000	35.089	0
	38.000	38.056	0

Noter (t.kr.)

11. Ejerskab

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Sjælsø Gruppen A/S, Allerød

12. Væsentlige forudsætninger og usikkerheder

Nedenfor er omtalt væsentlige forudsætninger og usikkerheder knyttet til specifikke forhold, herunder værdiansættelsen af visse aktiver.

Finansiering og likviditet:

Frem til tidspunktet for afholdelse af den ordinære generalforsamling i 2014 har Sjælsø Gruppen A/S tilkendegivet, at det om nødvendigt vil yde finansiel støtte til gennemførelse af selskabets daglige drift samt til gennemførelse af den daglige drift i Sjælsø Retail A/S koncernens danske datterselskaber.

På tidspunktet for regnskabsafleggelsen er Sjælsøs likvide beholdninger på et utilfredsstillende lavt niveau. Det har derfor afgørende betydning for Sjælsø, at der i både første og andet halvår af 2013 frigøres likviditet fra koncernens tilgodehavende hos en associeret virksomhed til finansiering af koncernens løbende drift i 2013. Der er igangsat initiativer der understøtter forventningen om, at tilgodehavendet afregnes til Sjælsø i 2013, men der er en markant risiko for, at tilbagebetalingen bliver udskudt. Det er ligeledes afgørende for Sjælsø, at kreditfaciliteter løbende kan forlænges, at projekter kan finansieres, og at der kan opnås yderligere lån, når der opstår behov herfor. For nærmere omtale af forudsætningerne for koncernens finansiering og likviditet henvises til note 0 i årsrapporten for 2012 for Sjælsø Gruppen A/S.

Bestyrelsen og direktionen i Sjælsø Gruppen A/S har vurderet, at forudsætningerne vedrørende finansiering og likviditet opfyldes og har en forretningsmæssig begrundet forventning om, at det finansielle grundlag for fortsat drift er tilstede. På denne baggrund har bestyrelsen og direktionen i Sjælsø Retail A/S aflagt selskabets årsrapport efter sædvanligt anvendt regnskabspraksis for going-concern virksomheder.

Der er imidlertid væsentlig usikkerhed knyttet til opfyldelsen af forudsætningerne vedrørende koncernens finansiering og likviditet, og såfremt de ikke opfyldes vil det i yderste konsekvens medføre, at Sjælsø ikke kan fortsætte driften og dermed ikke kan opfylde sine forpligtelser.

Værdiansættelse af kapitalandele:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder værdiansættes til selskabernes regnskabsmæssige indre værdi. I årsrapporten for 2012 for det svenske datterselskab indgår et tilgodehavende på DKK 203 mio. hos en associeret virksomhed. Baseret på vurderede salgscenarier for aktiverne i den associerede virksomhed er tilgodehavendet nedskrevet til den værdi som forventes afregnet til det svenske datterselskab. Generelt er der en risiko for, at forværrede salgscenarier vil medføre yderligere nedskrivninger, hvilket i så fald vil påvirke den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelene.

13. Eventualforpligtelser

Sjælsø Retail A/S har afgivet selvskyldnerkautioner vedrørende projektf finansieringen i datterselskaberne nævnt i note 6.

Koncerninterne eventualforpligtelser:

Sjælsø Retail A/S har kautioneret for garantier og projektf finansiering i andre koncernselskaber for i alt kr. 124,9 mio. (2011: kr. 236,4 mio.)

Noter (t.kr.)

14. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Sjælsø Retail A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Med henvisning til bestemmelserne i §112 i årsregnskabsloven udarbejdes ikke koncernregnskab.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Årsrapporten aflægges på basis af historiske kostpriser. Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når de er sandsynlige og kan måles pålideligt. Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Ved indregningen og måling tages hensyn til gevinster og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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 finansiell post over den forlængede kredittid ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger som direkte kan henføres til omsætningen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelse, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v. Finansielle poster som direkte kan henføres til igangværende byggeprojekter indgår i projektbidraget.

Renteindtægter og -omkostninger periodiseres med udgangspunkt i hovedstolen og den effektive rentesats. Realiserede kursgevinster og tab opgøres som forskellen mellem den realiserede værdi og den regnskabsmæssige værdi på realisationstidspunktet. Eventuelle transaktionsomkostninger indgår i opgørelsen af kursgevinster og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen. Valutakursreguleringer af udskudt skat indregnes som en del af årets reguleringer af udskudt skat.

Aktuelle skatteforpligtelser henholdsvis tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalt acontoskat. Ved beregningen af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og regler.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser (balanceorienteret gælds metode), bortset fra udskudt skat på midlertidige forskelle som ved første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst samt udskudte skatteaktiver der som følge af rentefradragsbegrænsningsreglerne tilhører administrations selskabet. Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afviklingen af den enkelte forpligtelse.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med investering i kapitalandele, herunder kapitalandele i datter- og associerede virksomheder, med mindre koncernen har mulighed for at kontrollere, hvornår den udskudte skat realiseres, og det er sandsynligt at, den udskudte skat ikke vil blive udløst som aktuel skat inden for en overskuelig fremtid.

Udskudt skal måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, som baseret på vedtagne eller i realiteten vedtagne love på balancedagen forventes at være gældende når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændringer i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser eller regler indregnes i resultaopgørelsen. Dog indregnes ændringer i anden totalindkomst eller direkte på egenkapitalen hvis den udskudte skat kan henføres til poster, der tidligere er indregnet i de pågældende regnskabs elementer.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af frmførselsberettiget skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive realiseret, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudt skatteforpligtelser. Det vurderes på hver balancedag, om det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til, at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes indenfor en kortere årrække.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske virksomheder i forhold til de skattepligtige indkomster i de enkelte selskaber.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For finansielle leasingkontrakter opgøres kostprisen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmateriel og inventar: 2 -5 år

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen sammen med af- og nedskrivninger eller under andre driftsindtægter, i det omfang salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver med bestemmelige brugstider samt kapitalandele i dattervirksomheder gennemgås på balancedagen med henblik på at vurdere om der er indikationer på værdiforringelse. Er dette tilfældet opgøres genindvindingsværdien for at fastslå behovet for eventuel nedskrivning samt omfanget heraf. For immaterielle aktiver med ubestemmelige brugstider og goodwill opgøres genindvindingsværdien årligt, uanset om der er konstateret indikationer på værdiforringelse.

Genindvindingsværdien opgøres som den højeste værdi af dagsværdien med fradrag af omkostninger ved salg eller kapitalværdien af aktivet. Er den regnskabsmæssige værdi højere end genindvindingsværdien foretages nedskrivning hertil.

For pengestrømsfrembringende enheder fordeles nedskrivningen således at goodwill nedskrives før øvrige anlægsaktiver. Eventuelle nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen sammen med de tilhørende afskrivninger. Efterfølgende ændringer i forudsætninger for opgjorte genindvindingsværdier kan medføre tilbageførsler af tidligere foretagne nedskrivninger. Nedskrivning af goodwill tilbageføres ikke.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandelene måles efter den indre værdis metode (equity-metoden) hvilket indebærer at kapitalandele måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets, hhv. koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg af regnskabsmæssig værdi af forskelsbeløb (goodwill) og andel af de af moderselskabet afholdte indirekte omkostninger. Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul kr.

Langfristede finansielle aktiver, der anses for at være en del af den samlede investering i den pågældende virksomhed, nedskrives med eventuel resterende negativ værdi. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden eller koncernen har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance.

I moderselskabets årsregnskab overføres nettoopskrivning af kapitalandele til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Ved køb af dattervirksomheder eller andele i associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes under omsætningsaktiver og måles ved første indregning til dagsværdi på afregningsdagen tillagt direkte henførbare omkostninger ved købet. Efterfølgende måles aktiverne til dagsværdi på balancedagen og ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien opgøres svarende til børskursen for børsnoterede værdipapirer og til en skønnet dagsværdi opgjort på baggrund af markedsinformationer samt anerkendte værdiansættelsesmetoder for øvrige værdipapirer. Kapitalandele, der ikke handles på et aktivt marked, og hvor dagsværdien ikke kan opgøres tilstrækkeligt pålideligt, måles til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabets som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres til nutidsværdi.

Andre finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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.

Udbytte for regnskabsåret

Udbytte, som forventes udbetalt for året, oplyses i en note og indregnes først som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen (deklareringstidspunktet).