

Sjælsø Lyngby Søpark A/S

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

CVR-nr. 28280904

Årsrapport for 2012

8. regnskabsår

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

Eva Møland Tørsleff
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Sjælsø Lyngby Søpark 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.	28280904
Stiftelsesdato	23. november 2004
Regnskabsår	1. januar 2012 - 31. december 2012
Bestyrelse	Flemming Joseph Jensen, Formand Kim Breyen Peter Ebbesen
Direktion	Peter Ebbesen
Moderselskab	Sjælsø Gruppen A/S, Sortemosevej 15, Allerød (CVR-nr. 89 80 19 15)
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet er et af flere selskaber i Sjælsø koncernen, der udfører projektudvikling i Danmark. Selskabet er omfattet af koncernens overordnede forretningskoncept. For nærmere omtale heraf henvises til årsrapporten for Sjælsø Gruppen A/S (cvr.nr. 89801915).

I foråret 2007 erhvervede selskabet et grundareal beliggende i hjertet af Lyngby. På dette areal har selskabet udviklet, opført og solgt en række boliger. Herefter har selskabet ikke flere projekter.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 udviser et resultat på t.kr. 23.481, og virksomhedens balance pr. 31. december 2012 udviser en balancesum på t.kr. 44.794, og en egenkapital på t.kr. 41.550.

I 2010 blev der indgået aftale med PKA om salg og opførelse af 130 boliger. Byggeriet blev igangsat i 3. kvartal 2010 og boligerne er afleveret successivt fra efteråret 2011 til foråret 2012. Salgsværdien udgjorde ca. kr. 325 mio. Omsætning og indtjening fra salget er indregnet over byggeperioden (produktionsmetoden).

Den finansielle situation

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 selskabets daglige drift.

På tidspunktet for regnskabsafslæggelsen 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.

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

Der forventes et positivt resultat for 2013.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Sjælsø Lyngby Søpark 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 i note 8.

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 Lyngby Søpark A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sjælsø Lyngby Søpark 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 8 vedrørende likviditet, finansiering og værdiansættelse af projektbeholdningen og som har betydning for vurdering af tilgodehavendet hos tilknyttede virksomheder.

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

**Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab**

Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse (t.kr.)

	Note	2012	2011
Bruttofortjeneste/-tab		32.967	18.336
Personaleomkostninger	1	-1.009	-1.621
Andre driftsomkostninger		-1.755	-2.257
Resultat af primær drift		30.203	14.458
Finansielle indtægter	2	1.075	41
Finansielle omkostninger	3	-2	-418
Resultat før skat		31.276	14.081
Skat af årets resultat	4	-7.795	-3.576
Årets resultat		23.481	10.505
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		40.000	0
Overført resultat		-16.519	10.505
		23.481	10.505

Balance 31. december 2012 (t.kr.)

	Note	2012	2011
Aktiver			
Projektbeholdning, egen regning		0	3.000
Projektbeholdning		0	3.000
Tilgodehavender fra salg		1.623	202
Igangværende solgte projekter		0	18.327
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		43.159	862
Tilgodehavender		44.782	19.391
Likvide beholdninger	5	12	6.678
Omsætningsaktiver		44.794	29.069
Aktiver		44.794	29.069

Balance 31. december 2012 (t.kr.)

	Note	2012	2011
Passiver			
Aktiekapital		500	500
Overført resultat		1.050	17.569
Forslag til udbytte		40.000	0
Egenkapital	6	41.550	18.069
Hensættelser til udskudt skat		0	24
Andre hensatte forpligtelser		575	134
Hensatte forpligtelser		575	158
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	10.410
Langfristede gældsforpligtelser		0	10.410
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.519	264
Anden gæld		150	168
Kortfristede gældsforpligtelser		2.669	432
Gældsforpligtelser		2.669	10.842
Passiver		44.794	29.069
Ejerskab	7		
Væsentlige forudsætninger og usikkerheder	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Noter (t.kr.)**1. Personaleomkostninger**

	2012	2011
Lønninger	960	1.506
Omkostninger til social sikring	8	10
Andre personaleomkostninger	41	105
	<u>1.009</u>	<u>1.621</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>2</u>

Der er ikke ydet verderlag til direktion eller bestyrelse.

2. Finansielle indtægter

Koncerninterne renter	1.073	0
Andre finansielle indtægter	2	41
	<u>1.075</u>	<u>41</u>

3. Finansielle omkostninger

Koncerninterne renter	0	413
Andre finansielle omkostninger	2	5
	<u>2</u>	<u>418</u>

Årets finansielle omkostninger udgør i alt 122 t.kr. (2011: 1.003 t.kr.), hvoraf 120 t.kr. (2011: 585 t.kr.) er indregnet i projektbidraget.

4. Skat af årets resultat

Årets interne skatteudligning	7.819	5.407
Årets ændring i udskudt skat	0	-1.887
Regulering vedr. tidligere år	-24	56
	<u>7.795</u>	<u>3.576</u>

5. Likvide beholdninger

Indestående på deponerings- og sikringskonti	0	3.323
Likvide beholdninger til fri disposition	12	3.355
	<u>12</u>	<u>6.678</u>

Noter (t.kr.)

6. Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	500	17.569	0	18.069
Årets resultat	0	23.481	0	23.481
Foreslået udlodning	0	-40.000	40.000	0
	500	1.050	40.000	41.550

Aktiekapitalen består af 500 aktier á 1 t.kr. aktierne er ikke opdelt i klasser.

Aktiekapitalen er uændret i den seneste 5 års periode.

7. Ejerskab

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

8. Væsentlige forudsætninger og usikkerheder

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 selskabets daglige drift.

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. 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 Lyngby Søpark 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.

9. Eventualforpligtelser

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

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Sjælsø Lyngby Søpark 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.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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

Omsætningen omfatter indtægter fra solgte projekter, ejendomshandel, udlejning samt honorarindtægter. Omsætningen opgøres eksklusive moms.

Projekter, som er individuelt forhandlet og hvor udfaldet af projektet kan skønnes pålideligt, indregnes i takt med projektets færdiggørelse (produktionsmetoden). Indtjent avance opgøres efter forholdet mellem Sjælsøs anvendte ressourcer og Sjælsøs totale skønnede ressourceanvendelse for hvert enkelt projekt. Sædvanligvis anvendes de fleste ressourcer til udvikling, entreprisekontrahering og eventuel udlejning hvilket medfører at der indregnes en forholdsvis stor andel af den forkalkulerede avance forud for byggeriets opstart (projektudviklingsavance).

Salgssum for øvrige projekter, herunder salgssum for boliger som ikke anses for at opfylde kriteriet for at være individuelt forhandlet indregnes i omsætningen i takt med afleveringen (salgsmetoden).

Lejeindtægter indregnes i omsætningen med den optjente leje for regnskabsperioden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

Direkte 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelser, 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.

Skat

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske virksomheder i Sjælsø Gruppen koncernen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske virksomheder i forhold til de skattepligtige indkomster i de enkelte selskaber. Sjælsø Gruppen A/S (administrationselskabet) afregner den aktuelle selskabsskat for de af sambeskatningen omfattede virksomheder.

Årets skat, der består af årets koncerninterne 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 poster direkte på egenkapitalen. Koncerninterne skatteforpligtelser henholdsvis tilgodehavender indregnes i balancen som mellemregning med moderselskabet. 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 midlertidige forskelle som ved første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst samt udskudte skatteaktiver der som følge af rentefradragsbegrænsningsreglerne tilhører administrationselskabet. Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afviklingen af den enkelte forpligtelse.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen eller direkte på egenkapitalen hvis den udskudte skat kan henføres til poster, der tidligere er indregnet direkte på egenkapitalen.

Overstiger de udskudte skatteaktiver de udskudte skatteforpligtelser indregnes nettoskatteaktivet i balancen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Projektbeholdning

Projektbeholdning omfatter grunde og færdige ejendomsprojekter til videresalg, igangværende byggeprojekter for egen regning samt igangværende solgte byggeprojekter som først kan indregnes i omsætningen på afleveringstidspunktet. Grunde måles til anskaffelsessummen (kostprisen) med tillæg af omkostninger, som vurderes at tilføre grunden en generel værdiforøgelse, som grundlag for et kommende projekt. Færdige ejendomsprojekter til videresalg samt igangværende byggeprojekter måles til kostprisen med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, herunder finansieringsomkostninger og indirekte henførbare personaleomkostninger frem til byggeprojektets afslutning. Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsomkostninger (nettorealisationsværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Igangværende solgte projekter

Igangværende solgte projekter, omfattende projekter som er individuelt forhandlet og hvorudfaldet af projektet kan skønnes pålideligt, måles til salgsværdien af det udførte arbejde (produktionsmetoden) fratrukket foretagne acontofaktureringer og eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af tab. I værdien indgår andel af forventet avance opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden, som vurderes efter forholdet mellem de af koncernen anvendte ressourcer og den totale skønnede ressourceanvendelse for det enkelte projekt. Kan udfaldet af et solgt projekt ikke skønnes pålideligt, måles projektet til de medgående omkostninger, i det omfang der er sandsynligt at omkostningerne vil blive genindvundet.

Det enkelte projekt indregnes i balancen under tilgodehavender eller forpligtelser afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af a conto- og forudbetalinger. På projekter hvor det vurderes for sandsynligt at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter indregnes det forventede tab som en omkostning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra salg tilgodehavender fra igangværende solgte projekter samt andre tilgodehavender. Tilgodehavender indgår i kategorien udlån og tilgodehavender der er finansielle aktiver med faste eller bestemmelige betalinger, som ikke er noteret på et aktivt marked og som ikke er afledte finansielle instrumenter.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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).