

# **K/S Egå Engdal II**

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

CVR-nr. 28664494

## **Årsrapport for 2012**

7. 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**

<b>Virksomheden</b>	K/S Egå Engdal II 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.	28664494
Stiftelsesdato	3. juli 2006
Regnskabsår	1. januar 2012 - 31. december 2012
<b>Direktion</b>	Flemming Joseph Jensen Kim Breyen
<b>Moderselskab</b>	Sjælsø Danmark A/S, Sortemosevej 15, Allerød, (CVR-nr. 10 06 15 04)
<b>Koncernens moderselskab</b>	Sjælsø Gruppen A/S, Sortemosevej 15, Allerød (CVR-nr. 89 80 19 15)
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Egå Engdal II ApS

## 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 ledelsesberetningen i årsrapporten for Sjælsø Gruppen A/S (CVR-nr. 89 80 19 15)

Selskabet har erhvervet ejendomme beliggende Kringelled og Østerkringelled i Egå.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 udviser et resultat på t.kr. -429, og virksomhedens balance pr. 31. december 2012 udviser en balancesum på t.kr. 12.769, og en egenkapital på t.kr. 9.028.

### 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.

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 direktionen i K/S Egå Engdal I aflagt selskabets årsrapport efter sædvanligt anvendt regnskabspraksis for going-koncern virksomheder.

### 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

Selskabet forventer at finansiering af projekter også fremadrettet vil være en udfordring for såvel projektudviklere, ejendomsinvestorer som boligkøbere. Det er derfor afgørende for gennemførelse af selskabets projekter, at det sker i tæt samarbejde med ejendomsinvestorer og banker.

Indtil projekter realiseres vil selskabets resultat være negativt som følge af finansierings- og liggetidsomkostninger.

**Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 for K/S Egå Engdal II.

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 7.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 26. marts 2013

**Direktion**

Flemming Joseph Jensen

Kim Breyen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i K/S Egå Engdal II**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Egå Engdal II 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 9 vedrørende likviditet, finansiering og værdiansættelse af projektbeholdningen og som har betydning for selskabets finansiering og dermed fortsatte drift.

**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
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-230</b>	<b>-4.885</b>
Andre driftsomkostninger	1	-100	-94
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-330</b>	<b>-4.979</b>
Finansielle indtægter	2	0	7
Finansielle omkostninger	3	-99	-712
<b>Resultat før skat</b>		<b>-429</b>	<b>-5.684</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-429</b>	<b>-5.684</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-429	-5.684
		<b>-429</b>	<b>-5.684</b>

**Balance 31. december 2012 (t.kr.)**

	<b>Note</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Aktiver</b>			
Igangværende projekter, egen regning		12.618	12.236
<b>Projektbeholdning</b>	4	<u>12.618</u>	<u>12.236</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32	30
Andre tilgodehavender		31	203
<b>Tilgodehavender</b>		<u>63</u>	<u>233</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>88</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>12.769</u>	<u>12.469</u>
<b>Aktiver</b>		<u>12.769</u>	<u>12.469</u>

**Balance 31. december 2012 (t.kr.)**

	Note	2012	2011
<b>Passiver</b>			
Stamkapital		1	1
Overført resultat		9.027	9.456
<b>Egenkapital</b>	5	<u>9.028</u>	<u>9.457</u>
Depositum		12	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9	93
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.708	2.919
Anden gæld		12	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>3.741</u>	<u>3.012</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>3.741</u>	<u>3.012</u>
<b>Passiver</b>		<u>12.769</u>	<u>12.469</u>
Ejerskab	6		
Væsentlige forudsætninger og usikkerheder	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

**Noter (t.kr.)****1. Andre driftsomkostninger**

Der er ikke ydet verderlag til direktionen.

Der har ikke været ansatte udover selskabets direktion i regnskabsåret.

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Fælles administration	100	70
Tab på debitorer	0	24
	<u>100</u>	<u>94</u>

**2. Finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter

0	7
<u>0</u>	<u>7</u>

**3. Finansielle omkostninger**

Koncerninterne renter

99	712
<u>99</u>	<u>712</u>

**4. Projektbeholdning**

I projektbeholdningen indgår aktiverede finansieringsomkostninger med kr. 1 mio. (2010: kr. 1 mio)

Projektbeholdningen er nedskrevet med i alt 5.000 t.kr. (2011: 5.000 t.kr.).

**5. Egenkapitalopgørelse**

	<b>Stamkapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	1	9.456	9.457
Årets resultat	0	-429	-429
	<u>1</u>	<u>9.027</u>	<u>9.028</u>

Stamkapitalen består af 1.000 andele a 1 kr.

**6. Ejerskab**

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Sjælsø Danamrk A/S, Allerød som er 100% ejet af Sjælsø Gruppen A/S (koncernens ultimative moderselskab).

## Noter (t.kr.)

### 7. Væsentlige forudsætninger og usikkerheder

Nedenfor er omtalt væsentlige forudsætninger 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 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 direktionen i K/S Egå Engdal II aflagt selskabets årsrapport efter sædvanligt anvendt regnskabspraksis for going-koncern 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 projektbeholdningen

Projektbeholdningen værdiansættes i overensstemmelse med principperne for måling af varebeholdninger som foreskrevet i årsregnskabsloven. Værdiansættelsen er således baseret på en planlagt anvendelse i fremtidige projekter og nedskrives kun i det omfang et samlet projekt forventes at give et tab. En realisation af grundene uden et projekt ville ved det nuværende prisniveau generelt medføre et tab.

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter for gæld til kreditinstitutter i K/S Egå Engdal I.

### 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for projektfinansiering i andet koncernselskab er der deponeret ejerpantebreve, nom. kr. 12,6 mio. med pant i projektbeholdningen med bogført værdi pr. 31.12.2012 på kr. 12,6 mio.

### Anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Egå Engdal II 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

#### 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.

#### Skat

Der indregnes ikke skat i kommanditselskabet. Kommanditselskabets indkomst beskattes hos kommanditisterne (selskabets ejere).

### 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 lejeantagelse ved projektsalg foretages en vurdering af mulige fremtidige lejeantagelseudbetalinger og den tilbagediskonterede værdi fradrages i projektets salgssum. Efterfølgende reguleringer af tidligere opgjorte lejeantagelseforpligtelser indregnes i omsætningen,

### **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **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.

### **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.

### **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.

#### **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.

#### **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 finansiel omkostning i resultatopgørelsen, over låneperioden.