
Sølyst Strandpark A/S

Klampenborgvej 205, 2800 Kongens Lyngby

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 27 14 48 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/9 2018

Hans Christian Nielsson
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	7
Balance 30. april	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Sølyst Strandpark A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 28. september 2018

Direktion

Jens Ulrik Dreyer

Bestyrelse

Hans Christian Nielsson

Jens Ulrik Dreyer

Poul Henning Nøhr

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Sølyst Strandpark A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sølyst Strandpark A/S for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden til regnskabets note 2, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling. Selskabets projektbeholdning er optaget til nettorealiseringsværdi, der baserer sig på en række regnskabsmæssige skøn. En ændring i skøn kan ændre værdiansættelsen i betydeligt omfang.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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. Fejlinformationer 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 regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Slagelse, den 28. september 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sølyst Strandpark A/S
Klampenborgvej 205
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 27 14 48 10
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Regnskabsår: 15. regnskabsår
Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk

Bestyrelse

Hans Christian Nielsson
Jens Ulrik Dreyer
Poul Henning Nøhr

Direktion

Jens Ulrik Dreyer

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel, håndværk, industri, byggevirksomhed, udlejning og dermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed. Selskabet erhvervede i 2002 ejendommen Sølyst Gl. Teglværk for DKK 13,5 mio., med henblik på udvikling af 8.500 m² boliger i Sølyst Strandpark.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på DKK 22.706.516, og selskabets balance pr. 30. april 2018 udviser en negativ egenkapital på DKK 47.436.820.

Kapitalberedskabet

Selskabets kapital er negativ med DKK 47 mio., som følge af den økonomiske udvikling på ejendomsmarkedet. Ledelsen forventer at kunne retablere kapitalen ved gældskonvertering. Endvidere har moderselskabet tilkendegivet, at de vil stille de nødvendige faciliteter til rådighed for selskabet, hvorved forudsætningen om fortsat drift er opfyldt.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttotab		-4.290.072	-2.432.218
Nedskrivning af omsætningsaktiver		-18.416.444	0
Resultat før finansielle poster	3	-22.706.516	-2.432.218
Finansielle omkostninger		0	-1.624
Resultat før skat		-22.706.516	-2.433.842
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-22.706.516	-2.433.842

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-22.706.516	-2.433.842
		-22.706.516	-2.433.842

Balance 30. april

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Aktiver			
Varebeholdninger	4	16.100.000	34.516.445
Andre tilgodehavender		69.219	157.937
Tilgodehavender		69.219	157.937
Omsætningsaktiver		16.169.219	34.674.382
Aktiver		16.169.219	34.674.382
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-47.936.820	-25.230.304
Egenkapital	5	-47.436.820	-24.730.304
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.999	196.792
Gæld til tilknyttede virksomheder		63.511.957	59.172.394
Anden gæld		79.083	35.500
Kortfristede gældsforpligtelser		63.606.039	59.404.686
Gældsforpligtelser		63.606.039	59.404.686
Passiver		16.169.219	34.674.382
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at moderselskabet ikke kræver tilbagebetaling af koncernmellemværende samt sikrer at selskabet har det fornødne kapitalberedskab. Moderselskabet har tiltrådt henstandserklæring for koncernmellemværende samt afgivet støtteerklæring, gældende frem til den 30. april 2019.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Sølyst Strandpark A/S har i indeværende regnskabsår, nedskrevet varebeholdningen til nettorealisationsværdi. Nettorealisationsværdien er opgjort som forventet salgspris, med fradrag af direkte henførte omkostninger hertil.

Forventet salgspris er opgjort af vurderingsspecialist, der i sin vurdering blandt andet har lagt vægt på udvikling i markedet og historiske salgspriser på lignende beholdninger.

Værdiansættelsen er behæftet med regnskabsmæssige skøn, hvorfor der kan fremkomme usikkerhed ved måling af disse.

3 Særlige poster

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger almindelige nedskrivninger

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
	18.416.444	0
	18.416.444	0

4 Varebeholdninger

Færdigvarer og handelsvarer

	16.100.000	34.516.445
	16.100.000	34.516.445

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. maj	500.000	-25.230.304	-24.730.304
Årets resultat	0	-22.706.516	-22.706.516
Egenkapital 30. april	500.000	-47.936.820	-47.436.820

Noter til årsregnskabet

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualaktiver

Selskabet har opgjort et udskudt skatteaktiv i alt TDKK 13.679, der ikke indregnes i balancen. Det kan ikke sandsynliggøres, at det udskudte skatteaktiv kan realiseres ved fremtidig indtjening inden for 3-5 år.

Eventualforpligtelser

Selskabets moderselskab har stillet garantier for i alt TDKK 7.000 overfor selskabets forpligtelser i forhold til tredjemand.

7 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Koncernrapporten kan rekvireres hos følgende selskab:

Navn

Hjemsted

Jyske Bank A/S

Silkeborg

CVR-nr. 17 61 66 17

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sølyst Strandpark A/S for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning, bestående af salg af ejendomme, indregnes, når fordele og risici vedrørende de solgte ejendomme er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Vareforbrug

Vareforbrug indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til vedligeholdelse, administration, revisor mv.

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder på frasolgte ejendomme. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af de forventede omkostninger det kommende år.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.