
Sølyst Strandpark A/S

Klampenborgvej 205, 2800 Kongens Lyngby

Årsrapport for 2016/17

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 27 14 48 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/9 2017

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 2016 - 30. april 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 29. september 2017

Direktion

Jannick Andreas Holm

Bestyrelse

Hans Christian Nielsson

Jens Ulrik Dreyer

Jannick Andreas Holm

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sølyst Strandpark A/S for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, 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.

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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Slagelse, den 29. september 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Rasmus Dehn Larsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sølyst Strandpark A/S
Klampenborgvej 205
2800 Kongens Lyngby

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

Bestyrelse

Hans Christian Nielsson
Jens Ulrik Dreyer
Jannick Andreas Holm

Direktion

Jannick Andreas Holm

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 2016/17 udviser et underskud på DKK 2.433.842, og selskabets balance pr. 30. april 2017 udviser en negativ egenkapital på DKK 24.730.304.

Kapitalberedskabet

Selskabets kapital er negativ med DKK 25 mio., som følge af den økonomiske udvikling på ejendomsmarkedet. Ledelsen forventer at kunne retablere kapitalen ved fremtidig indtjening eller 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	2016/17	2015/16
		DKK	DKK
Bruttotab		-2.432.218	2.304.710
Finansielle omkostninger		-1.624	0
Resultat før skat		-2.433.842	2.304.710
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-2.433.842	2.304.710

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-2.433.842	2.304.710
		-2.433.842	2.304.710

Balance 30. april

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Aktiver			
Varebeholdninger	2	34.516.445	33.010.976
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	15.000
Andre tilgodehavender		157.937	150.120
Tilgodehavender		157.937	165.120
Omsætningsaktiver		34.674.382	33.176.096
Aktiver		34.674.382	33.176.096
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-25.230.304	-22.796.463
Egenkapital	3	-24.730.304	-22.296.463
Andre hensættelser		0	700.000
Hensatte forpligtelser		0	700.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		196.792	19.026
Gæld til tilknyttede virksomheder		59.172.394	54.726.033
Anden gæld		35.500	27.500
Kortfristede gældsforpligtelser		59.404.686	54.772.559
Gældsforpligtelser		59.404.686	54.772.559
Passiver		34.674.382	33.176.096
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Nærtstående parter	5		

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 2018.

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
2 Varebeholdninger		
Råvarer og hjælpematerialer	0	33.010.976
Færdigvarer og handelsvarer	<u>34.516.445</u>	<u>0</u>
	<u>34.516.445</u>	<u>33.010.976</u>

I færdigvarer og handelsvarer indgår renteomkostninger på DKK 4.363.197 (DKK 4.363.197 i 2015/16).

3 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	500.000	-22.796.462	-22.296.462
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-2.433.842</u>	<u>-2.433.842</u>
Egenkapital 30. april	<u>500.000</u>	<u>-25.230.304</u>	<u>-24.730.304</u>

4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualaktiver

Selskabet har opgjort et udskudt skatteaktiv i alt TDKK 4.963, 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.

Noter til årsregnskabet

5 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Koncernrapporten kan rekvireres hos følgende selskab:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Jyske Bank A/S CVR-nr. 17 61 66 17	Silkeborg

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sølyst Strandpark A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 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

Bruttofortjeneste

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

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.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Vareforbrug

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

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendomme og projektbeholdninger.

Ejendomme

Ejendomme indregnes under færdigvarer og handelsvarer og består af færdigudviklet projekter inden for fast ejendom som besiddes med henblik på salg.

Ejendomme indregnes til kostpris eller nettorealisationseværdi hvis denne er lavere.

Projektbeholdninger

Projektbeholdninger indregnes under råvarer og hjælpematerialer og består af projekter inden for fast ejendom. Projekter er optaget til direkte medgåede omkostninger, inklusiv direkte henførbare renter, eller nettorealisationseværdien hvis denne er lavere.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

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

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

Finansielle gældsforpligtelser

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