



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SØLYST STRANDPARK A/S**  
**SØNDERGADE 16, 5560 AARUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. juli 2021

---

Ib Fløe Bundgaard

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	SØLYST STRANDPARK A/S Søndergade 16 5560 Aarup
	CVR-nr.: 27 14 48 10 Stiftet: 5. maj 2003 Hjemsted: Aarup Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Borris Tangaa Nielsen, formand Mette Hansen Ib Fløe Bundgaard
<b>Direktion</b>	Ib Fløe Bundgaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Algade 24 4000 Roskilde

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for SØLYST STRANDPARK 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarup, den 14. juli 2021

Direktion:

---

Ib Fløe Bundgaard

Bestyrelse:

---

Borris Tangaa Nielsen  
Formand

---

Mette Hansen

---

Ib Fløe Bundgaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i SØLYST STRANDPARK A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for SØLYST STRANDPARK A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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 årsregnskabet". 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.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Odense, den 14. juli 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim Dalgaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19736

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel med, opføre og udleje fast ejendom samt dermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud før skat på 13.139 tkr. og 10.629 tkr. efter skat. I selskabets resultat indgår tilbageførsel af nedskrivning af varebeholdninger på 13.505 tkr. Selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 11.941 tkr. Resultatet anses som tilfredsstillende.

Selskabet er langt fremskreden med opførelse af 58 rækkehuse og lejligheder i Sølyst Strandpark i Nivå. Byggeriet forløber planmæssigt og forventes færdiggjort i efteråret 2021.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Trediepart har stævnet selskabets kapitalejere med anbringende om ret til at erhverve selskabet, hvilken tvist efter tinglysningslovens pag. 12 stk 3 er lyst på selskabets ejendomme. Tinglysningen forventes aflyst primo/medio 2022. Tinglysningen har den konsekvens, at byggeriet ikke kan finansieres i bank eller realkredit, da disse opfatter 1. prioriteten er optaget og den finansielle sektors ufravigelige NYC regler ikke kan opfyldes. Der er opnået finansieringstilsagn til byggeriets færdiggørelse af familierelaterede selskaber.

Selskabet havde byggeret til 6 boliger og tillæg til lokalplan skulle give nedrivningstilladelse til en tidligere bevaringsværdig ejendom. Tillægget blev i foråret 2021 forkastet og for at opnå nedrivningstilladelse har selskabet måttet give afkald på 2 boliger. De resterende 4 boliger igangsættes i Q3 2021. Herefter er selskabets ejendom færdigudviklet.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-333.976</b>	<b>-345.711</b>
Tilbageførsel nedskrivning af omsætningsaktiver.....		13.505.703	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>13.171.727</b>	<b>-345.711</b>
Andre finansielle indtægter.....		19.380	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-52.290	-1.964
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>13.138.817</b>	<b>-347.675</b>
Skat af årets resultat.....	2	-2.509.497	1.656.235
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>10.629.320</b>	<b>1.308.560</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		10.629.320	1.308.560
<b>I ALT</b> .....		<b>10.629.320</b>	<b>1.308.560</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Varebeholdninger.....		67.266.725	23.953.987
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>67.266.725</b>	<b>23.953.987</b>
Udskudte skatteaktiver.....		0	1.656.235
Andre tilgodehavender.....		2.019.380	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.019.380</b>	<b>1.656.235</b>
Likvide beholdninger.....		15.064.342	264.398
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>84.350.447</b>	<b>25.874.620</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>84.350.447</b>	<b>25.874.620</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		11.441.287	811.966
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>11.941.287</b>	<b>1.311.966</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		853.262	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>853.262</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		6.628.147	717.054
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.105.390	5.054.704
Anden gæld.....		59.822.361	18.790.896
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>71.555.898</b>	<b>24.562.654</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>71.555.898</b>	<b>24.562.654</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>84.350.447</b>	<b>25.874.620</b>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	500.000	811.967	1.311.967
Forslag til resultatdisponering.....		10.629.320	10.629.320
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>500.000</b>	<b>11.441.287</b>	<b>11.941.287</b>

## NOTER

			Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	52.290	1.964	
	<b>52.290</b>	<b>1.964</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	2.509.497	-1.656.235	
	<b>2.509.497</b>	<b>-1.656.235</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>3</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			
Der er i selskabets varebeholdninger bestående af grunde og bygninger under opførelse, beliggende matr.nr. 11a og ak, Niverød By, Karlebo, beliggende Gammel Strandvej 72, 2900 Nivå, matr.nr. 11 as, Niverød By, Karlebo, beliggende Sølyst Strandpark 2, 2990 Nivå og matr.nr 11 as, Niverød By, Karlebo, Gammel Strandvej 68, 2990 Nivå, bogført værdi 67.267 tkr., indgivet og tinglyst stævning i forbindelse med forestående retsag.			
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>			
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KLIQ A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.			
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>4</b>
Til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfører 3. mand, er deponeret indestående i pengeinstitut 8.310 tkr. indregnet under likvidebeholdninger.			
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>5</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SØLYST STRANDPARK A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, 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 måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for grunde og bygninger under opførelse opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.