

**ÅRSRAPPORT**  
**1. juli- 31. december 2017**

**Seaside Resort and Marina ApS**  
Nørre Voldgade 16, 2.  
1358 København K

CVR nr. 29323542

**Indsender:**  
Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR nr. 31824559

**Fremlagt og godkendt**  
på den ordinære generalforsamling den 29. juni 2018

  
**Dirigent**  
Thomas Rosenbjerg



## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli- 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 for Seaside Resort and Marina ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 135 har kapitalejerne besluttet, at selskabets årsrapport for 2018 ikke skal revideres, idet ledelsen anser betingelserne som værende opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. juni 2018

Direktion



Thomas Rosenbjerg

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejerne i Seaside Resort and Marina ApS

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Manglende konklusion

Vi er blevet valgt til at revidere årsregnskabet for Seaside Resort and Marina ApS for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i afsnittet 'Grundlag for manglende konklusion', har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

#### Grundlag for manglende konklusion

Selskabets ledelse har valgt at aflægge årsrapporten efter principperne om fortsat drift (going concern). Vi tager forbehold for det valgte princip om going concern, da ledelsen ikke overfor revisionen har dokumenteret, at selskabet kan opretholde finansieringen af de foretagne investeringer, herunder sikre den fornødne likviditet til fortsættelse af driften i det kommende regnskabsår. Et ændret princip for regnskabsaflæggelse vil kunne påvirke værdiansættelsen af selskabets aktiver og vil have en direkte påvirkning på årets resultat og egenkapital, hvorfor vi tager forbehold for effekten af en sådan ændring.

Selskabets bogføring udgør som følge af væsentlige mangler ikke et pålideligt grundlag for udarbejdelse af årsregnskabet. På tidspunktet for afgivelse af vores erklæring på årsregnskabet har det endnu ikke været muligt for ledelsen at rette op på manglerne og rette fejlene. Desuden har selskabets ledelse ikke været i stand til at forevise tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for regnskabsposterne projektejendomme under varebeholdninger, pengeinstitutter, sikkerhedsstillelser samt gæld. Som følge af disse forhold har vi ikke været i stand til at fastlægge, om eventuelle justeringer kunne være anset for nødvendige i relation til registrerede eller ikke-registrerede sikkerhedsstillelser og gæld samt de elementer, som udgør resultatopgørelsen.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 3 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås tilsagn om de begærede lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de førstkomende år, men at det er ledelsens vurdering, at et sådant tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af de forhold, der er beskrevet i 'Grundlag for manglende konklusion', har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en revisionskonklusion om 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 krav.

### **Overtrædelse af kildeskattelovens regler mv..**

Selskabet har i strid med kildeskatteloven, ikke angivet værdi af fri bil, hvilket kan være ansvarspådragene for selskabets ledelse.

Ringsted, den 29. juni 2018

**SØNDERUP I/S**

**statsautoriserede revisorer**

**CVR 31824559**

Tom Sønderup

statsautoriseret revisor

mne10489

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Seaside Resort and Marina ApS for regnskabsåret 2017 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

## **Skat af årets resultat**

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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**

### **Materielle anlægsaktiver**

Driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

- Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: Brugstid 5 år. Restværdi 0%.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Varebeholdninger

Projektejendomme måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Hvor færdiggørelsesgraden ikke kan måles pålideligt på balancedagen måles projektejendomme til kostpris for ejendommene med tillæg af afholdte projektomkostninger.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominal værdi.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse 1. juli- 31. december

Note	2017	2016
Bruttofortjeneste	-307.371	1.064.334
Andre finansielle indtægter	0	47.539.029
Øvrige finansielle omkostninger	-4.150	-33.634
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-311.521</b>	<b>48.569.729</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-311.521</b>	<b>48.569.729</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-311.521	48.569.729
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-311.521</b>	<b>48.569.729</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2017	2016
<b>AKTIVER</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
Projektejendomme	<u>45.232.095</u>	<u>45.232.095</u>
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<u><b>45.232.095</b></u>	<u><b>45.232.095</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u><b>45.232.095</b></u>	<u><b>45.232.095</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><b>45.232.095</b></u>	<u><b>45.232.095</b></u>

## Balance pr. 31. december

Note	2017	2016
<b>PASSIVER</b>		
<b>1. Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	9.642.245	9.953.766
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>9.767.245</b>	<b>10.078.766</b>
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Anden gæld	17.953.272	17.949.122
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.953.272</b>	<b>17.949.122</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.440.915	4.133.544
Anden gæld	12.929.045	12.929.045
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	141.618	141.618
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.511.578</b>	<b>17.204.207</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>35.464.850</b>	<b>35.153.329</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>45.232.095</b>	<b>45.232.095</b>
3. Usikkerhed om fortsat drift		
4. Væsentlige aktiviteter		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Eventualposter		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Egenkapital</b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	125.000	125.000
Ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	9.953.766	-38.615.963
Overført fra resultatdisponering	-311.521	48.569.729
Ultimo	<u>9.642.245</u>	<u>9.953.766</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u>9.767.245</u>	<u>10.078.766</u>

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder kr. 0 efter 5 år.

### 3. Usikkerhed om fortsat drift

Selskabets ledelse har aflagt årsrapporten under forudsætning af fortsat drift (going concern). Selskabet har betydelige likviditetsmæssige problemer. Ledelsen i koncernen arbejder på at fremskaffe de nødvendige kreditfaciliteter og likviditet, som kan sikre selskabets fortsatte drift blandt andet ved salg af ejendomme tilhørende selskabet, men der er efter statusdagen endnu ikke fundet nogen løsning.

### 4. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i udvikling af ejendom.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld på ca.tkr. 17.953, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr.45.232.

### 6. Eventualposter

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.