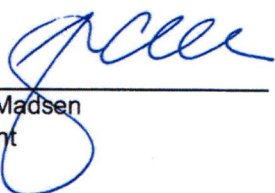


Projektselskabet Saralyst ApS  
Lindvedvej 73, 5260 Odense S

CVR.NR 30 73 96 71

Årsrapport 2016/2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
22. december 2017



---

Jette Madsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |   |
|---|---|
| Selskabsoplysninger.....                        | 2 |
| Ledelsespåtegning.....                          | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 4 |
| Ledelsesberetning.....                          | 5 |
| Resultatopgørelse.....                          | 6 |
| Balance.....                                    | 7 |
| Noter.....                                      | 8 |

## Selskabsoplysninger

|               |  |
|---------------|--|
| Selskabet     | Projektselskabet Saralyst ApS<br>Lindvedvej 73<br>5260 Odense S  |
|               | CVR.nr: 30 73 96 71<br>Stiftet: 14. august 2007<br>Hjemsted: Odense<br>Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017 |
| Direktion     | Hans Christian Munck<br>Peter Juul   |
| Revision      | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Englandsgade 25<br>5100 Odense C                                       |
| Pengeinstitut | Spar Nord<br>Handelsbanken   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2016 – 30. september 2017 for Projektselskabet Saralyst ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

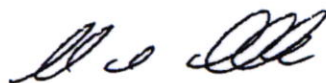
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22. december 2017

Direktionen



Hans Christian Munck



Peter Juul

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Projektselskabet Saralyst ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Projektselskabet Saralyst ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017 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 for 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.



### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

-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 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 konklusion 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 den øverste ledelse om bl.a. 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 22. december 2017

ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR.-nr. 30 70 02 28

  
Brian Skovhus Jakobsen  
statsaut. revisor

## **LEDELSESBERETNING**

Selskabets hovedaktivitet er projektudvikling af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i året haft et overskud på 3.389 TDKK vedrørende udlejning af ejendomme.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. oktober - 30. september**

|  |             | <b>2016/2017</b>        | <b>2015/2016</b>        |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
|  | <b>Note</b> | <b>kr.</b>              | <b>kr.</b>              |
| <b>Bruttoresultat</b>                  |             | 4.370.813               | 650.963                 |
| Administrationsomkostninger            |             | <u>-304.219</u>         | <u>-235.868</u>         |
| <b>Driftsresultat</b>                  |             | 4.066.594               | 415.095                 |
| Finansielle omkostninger               |             | <u>-3.413</u>           | <u>-36.467</u>          |
| <b>Resultat før skat</b>               |             | 4.063.181               | 378.628                 |
| Skat af årets resultat                 | 2           | <u>-674.650</u>         | <u>6.185.801</u>        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                  |             | <u><u>3.388.531</u></u> | <u><u>6.564.429</u></u> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                         |                         |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret    |             | -                       | -                       |
| Overført overskud                      |             | <u>3.388.531</u>        | <u>6.564.429</u>        |
| <b>I alt</b>                           |             | <u><u>3.388.531</u></u> | <u><u>6.564.429</u></u> |



**BALANCE 30. september**

|   | Note | 2017<br>DKK       | 2016<br>DKK       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>AKTIVER</b>  |      |                   |                   |
| Ejendomme under fremstilling/Ejendomme bestemt til videresalg | 3    | 45.190.153        | 39.164.450        |
| <b>Varebeholdninger</b>                                       |      | <b>45.190.153</b> | <b>39.164.450</b> |
| Udskudt skatteaktiv   |      | 1.703.308         | 3.082.488         |
| Tilgodehavender fra salg                                      |      | 25.000            | -                 |
| Andre tilgodehavender   |      | 131.277           | 270.361           |
| Tilgodehavende skat   |      | 704.530           | 2.698.980         |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                                  |      | <b>2.564.115</b>  | <b>6.051.829</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                                   |      | <b>3.971.986</b>  | <b>183.758</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                                      |      | <b>51.726.254</b> | <b>45.400.037</b> |
| <b>AKTIVER</b>  |      | <b>51.726.254</b> | <b>45.400.037</b> |
| <b>PASSIVER</b>   |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>  |      |                   |                   |
| Selskabskapital   |      | 125.000           | 125.000           |
| Overført resultat   |      | 10.832.284        | 7.443.753         |
| <b>EGENKAPITAL</b>  | 4    | <b>10.957.284</b> | <b>7.568.753</b>  |
| Hensættelser  |      | 412.627           | 1.000.000         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                                 |      | <b>412.627</b>    | <b>1.000.000</b>  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                      |      | 509.863           | 25.791            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                             |      | 38.996.080        | 36.244.534        |
| Anden gæld  |      | 850.400           | 560.959           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                        |      | <b>40.356.343</b> | <b>36.831.284</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>                                      |      | <b>40.356.343</b> | <b>36.831.284</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>   |      | <b>51.726.254</b> | <b>45.400.037</b> |
| Eventualposter mv.  | 5    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                         | 6    |                   |                   |

## **Note 1: ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Projektselskabet Saralyst ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har med virkning fra 1. oktober 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

### **Koncernregnskabet**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Sølystgaard Holding ApS.

### **Generelt om indregning eller 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af lejeindtægter for udlejning af ejendomme.

### **Produktionsomkostninger**

Produktionsomkostninger omfatter ejendomsomkostninger, herunder afskrivninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger mv. samt afskrivninger i forbindelse hermed.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## **BALANCEN**

### **Varebeholdninger**

Ejendomme under fremstilling, igangværende projekter for egen regning er optaget til kostpris eller nettorealiseringspris, såfremt denne er lavere. Finansielle omkostninger ved optagelse af kreditter er aktiveret på projektet.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 acontoskatter.

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.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensættelser vedrører forventede betalinger vedrørende verserende byggesager.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Gæld til realkreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontaktværdi på lånoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

NOTER

|  | 2016/17<br>DKK | 2015/16<br>DKK    |
|--|----------------|-------------------|
| <b>Note 2. Skat af årets resultat</b>          |                |                   |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | -704.530       | -2.317.305        |
| Regulering af udskudt skat                     | 1.379.180      | -3.868.496        |
|  | <u>674.650</u> | <u>-6.185.801</u> |

**Note 3. Ejendomme under fremstilling/Ejendomme bestemt til videresalg**

Der er ialt aktiveret 1.450.526 dkk i renteudgifter til tilknyttede virksomheder i årets løb og 4.319.838 kr. akkumuleret.

**Note 4. Egenkapital**

|                                       | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt             |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital 1. oktober</b>         | <b>125.000</b>       | <b>7.443.753</b>     | <b>7.568.753</b>  |
| Forslag til årets resultatdisponering |                      | 3.388.531            | 3.388.531         |
| <b>Egenkapital 30. september</b>      | <b>125.000</b>       | <b>10.832.284</b>    | <b>10.957.284</b> |

Selskabskapitalen sammensætter sig af 2.500 anparter af 50 dkk og har ikke været ændret i de seneste 5 år.

**Note 5. Eventualforpligtelser mv.**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter som vedrører sambeskatningen. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af koncernregnskabet for Sølystgaard Holding ApS hvortil der henvises.

**Note 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til Sølystgaard Holding ApS er der givet pant i grunde og bygninger på nom. 24 millioner dkk til en bogført værdi på 45 millioner dkk. Den samlede værdi af gælden til Sølystgaard Holding ApS udgør 39 mio. kr pr 30.9 2017.

Af likvide midler indestår 3,3 MDKK på en sikringskonti.

Selskabet har stillet garantier på i alt 0,4 MDKK.