


Projektselskabet Saralyst ApS  
Lindvedvej 73, 5260 Odense S

CVR.NR 30 73 96 71

Årsrapport 2015/2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
21. December 2016



---

Jette Madsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger.....	2
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring.....	4
Ledelsesberetning.....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Projektselskabet Saralyst ApS Lindvedvej 73 5260 Odense S
	CVR.nr: 30 73 96 71 Stiftet: 14. august 2007 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Direktion	Hans Christian Munck Peter Juul
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25 5100 Odense C
Pengeinstitut	Spar Nord Handelsbanken

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 – 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.


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 21. december 2016

Direktionen

  
Hans Christian Munck

  
Peter Juul

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejerne i Projektselskabet Saralyst ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Projektselskabet Saralyst ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

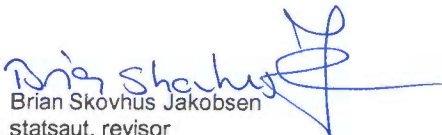
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 21. december 2016

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 6.564 TDKK vedrørende udlejning af ejendomme. Årets resultat er i væsentligt grad er påvirket af indregning af skatteaktiver vedrørende tidligere år som fremadrettet forventes anvendt til modregning i skattepligtige indtægter indenfor sambeskatningskredsen

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Projektselskabet Saralyst ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 posteringer 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 nettorealisationspris, 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.

### **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 låneoptagelsestidspunktet.

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



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

		2015/2016	2014/2015
	Note	kr.	kr.
<b>Bruttoresultat</b>		650.963	859.361
Administrationsomkostninger		-235.868	-34.773
<b>Driftsresultat</b>		415.095	824.589
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		-36.467	-10.401
<b>Resultat før skat</b>		378.628	814.188
Skat af årets resultat	1	6.185.801	-404.333
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		6.564.429	409.855
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført overskud		6.564.429	409.855
<b>I alt</b>		6.564.429	409.855

**BALANCE 30. september**

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>AKTIVER</b>			
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		3.082.488	-
Ejendomme under fremstilling	2	39.164.450	42.702.161
<b>Varebeholdninger</b>		<b>39.164.450</b>	<b>42.702.161</b>
Andre tilgodehavender		270.361	179.128
Tilgodehavende skat		2.698.980	381.675
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>2.969.341</b>	<b>560.803</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>183.758</b>	<b>3.162.489</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>42.317.549</b>	<b>46.425.453</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>45.400.037</b>	<b>46.425.453</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		7.443.753	879.325
<b>EGENKAPITAL</b>	3	<b>7.568.753</b>	<b>1.004.325</b>
Hensættelser		1.000.000	0
Hensættelse til udskudt skat		0	786.008
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.000.000</b>	<b>786.008</b>
Gæld til kreditinstitutter		0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.791	60.608
Gæld til tilknyttede virksomheder		36.244.534	43.972.763
Anden gæld		560.958	601.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>36.831.284</b>	<b>44.635.121</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b>36.831.284</b>	<b>44.635.121</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>45.400.037</b>	<b>46.425.453</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	4		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	5		

**NOTER**

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Note 1. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-2.317.305	-381.675
Regulering af udskudt skat	-3.868.496	786.008
	<u>-6.185.801</u>	<u>404.333</u>

**Note 2, Ejendomme under fremstilling**

Der er ialt aktiveret 2.271.772 dkk i renteudgifter til tilknyttede virksomheder.

**Note 3. Egenkapitalopgørelse**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 1. oktober</b>	<b>125.000</b>	<b>879.325</b>	<b>1.004.325</b>
Forslag til årets resultatdisponering	<u>                    </u>	<u>6.564.429</u>	<u>6.564.429</u>
<b>Egenkapital 30. september</b>	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>7.443.753</b></u>	<u><b>7.568.753</b></u>

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

**Note 4. 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 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til Sølystgaard Holding ApS er der givet pant i grunde og bygninger på 39 millioner dkk.