

Sjælsø Management ApS

Masnedøgade 20
2100 København Ø
CVR-nr. 35394923

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.05.2018

Dirigent



Navn: Jesper Bahn Larsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2017	8
Koncernens balance pr. 31.12.2017	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017	11
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017	12
Koncernens noter	13
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017	16
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017	17
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017	19
Modervirksomhedens noter	20
Anvendt regnskabspraksis	24

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sjælsø Management ApS
Masnedøgade 20
2100 København Ø

CVR-nr.: 35394923
Stiftet: 04.07.2013
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Telefon: 48100000
Hjemmeside: www.sjaelsoe.dk
E-mail: regnskab@sjaelsoe.dk

Direktion

Flemming Joseph Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Sjælsø Management ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

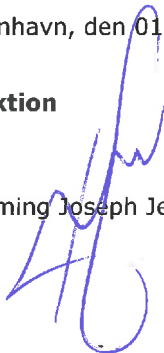
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 01.05.2018

Direktion

Flemming Joseph Jensen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Sjælsø Management ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Sjælsø Management ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

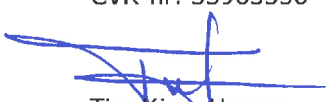
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 01.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556



Tim Kjær-Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23295

Ledelsesberetning

	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Hoved- og nøgletal				
Hovedtal				
Bruttofortjeneste	81.539	88.354	74.356	58.501
Driftsresultat	24.139	33.975	26.120	15.472
Resultat af finansielle poster	20.271	(1.339)	417	(109)
Årets resultat	39.066	25.314	20.311	11.454
Samlede aktiver	99.855	73.462	46.683	26.056
Investeringer i materielle anlægsaktiver	220	270	138	1.031
Egenkapital	62.227	43.161	27.847	11.534
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	39	34	20	20
Nøgletal				
Egenkapitalens forrentning (%)	74,1	71,3	103,2	99,3
Soliditetsgrad (%)	62,3	58,8	59,7	44,3

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter projektudvikling og byggestyring af store bolig- og erhvervsprojekter i Stor-københavn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens og moderselskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på 39.066 t.kr., en balancesum på henholdsvis 99.855 t.kr. og 99.822 t.kr., samt en egenkapital på 62.227 t.kr.

Årets resultat vurderes som meget tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Bruttofortjeneste		81.538.634	88.354.492
Personaleomkostninger	1	(56.965.081)	(54.026.785)
Af- og nedskrivninger	2	(434.367)	(352.634)
Driftsresultat		24.139.186	33.975.073
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		20.302.937	(1.244.731)
Andre finansielle indtægter		277.657	108.765
Andre finansielle omkostninger		(309.292)	(202.650)
Resultat før skat		44.410.488	32.636.457
Skat af årets resultat	3	(5.344.868)	(7.322.242)
Årets resultat	4	39.065.620	25.314.215

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		495.193	666.980
Indretning af lejede lokaler		84.010	126.590
Materielle anlægsaktiver	5	579.203	793.570
Kapitalandele i associerede virksomheder		27.564.899	3.261.962
Deposita		172.963	169.685
Finansielle anlægsaktiver	6	27.737.862	3.431.647
Anlægsaktiver		28.317.065	4.225.217
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.253.304	5.139.086
Igangværende arbejder for fremmed regning		3.120.750	39.486.800
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		17.909.600	2.687.280
Udskudt skat		3.656.908	0
Andre tilgodehavender		143.959	848.403
Periodeafgrænsningsposter		866.327	644.203
Tilgodehavender		29.950.848	48.805.772
Likvide beholdninger		41.586.823	20.430.667
Omsætningsaktiver		71.537.671	69.236.439
Aktiver		99.854.736	73.461.656

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		52.146.588	23.080.968
Forslag til udbytte for regnskabsåret		10.000.000	20.000.000
Egenkapital		62.226.588	43.160.968
Udskudt skat		0	4.645.713
Hensatte forpligtelser		0	4.645.713
Modtagne forudbetalinger fra kunder		15.290.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.013.226	630.476
Gæld til associerede virksomheder		262.009	0
Skyldig selskabsskat		286.277	1.001.094
Anden gæld	8	20.776.636	24.023.405
Kortfristede gældsforpligtelser		37.628.148	25.654.975
Gældsforpligtelser		37.628.148	25.654.975
Passiver		99.854.736	73.461.656
Associerede virksomheder	7		
Eventualforpligtelser	10		
Transaktioner med nærtstående parter	11		
Dattervirksomheder	12		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	23.080.968	20.000.000	43.160.968
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(20.000.000)	(20.000.000)
Årets resultat	0	29.065.620	10.000.000	39.065.620
Egenkapital ultimo	80.000	52.146.588	10.000.000	62.226.588

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Driftsresultat		24.139.186	33.975.000
Ændringer i arbejdskapital	9	21.266.970	(26.505.000)
Pengestrømme vedrørende primær drift		45.406.156	7.470.000
Betalte finansielle omkostninger		(30.000)	(94.000)
Pengestrømme vedrørende drift		45.376.156	7.376.000
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(220.000)	(270.000)
Køb af finansielle anlægsaktiver		(4.000.000)	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(4.220.000)	(270.000)
Udbetalt udbytte		(20.000.000)	(10.000.000)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(20.000.000)	(10.000.000)
Ændring i likvider		21.156.156	(2.894.000)
Likvider primo		20.430.667	23.324.667
Likvider ultimo		41.586.823	20.430.667

Koncernens noter

	2017 kr.	2016 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	52.588.576	49.974.803
Pensioner	232.656	211.147
Andre personaleomkostninger	4.143.849	3.840.835
	56.965.081	54.026.785

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	39	34
---	-----------	-----------

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlag til direktionen ikke oplyst.

	2017 kr.	2016 kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	434.367	352.634
	434.367	352.634

	2017 kr.	2016 kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	13.586.277	4.724.094
Ændring af udskudt skat	(8.258.857)	2.226.705
Regulering vedrørende tidligere år	17.448	371.443
	5.344.868	7.322.242

	2017 kr.	2016 kr.
4. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	10.000.000	20.000.000
Overført resultat	29.065.620	5.314.215
	39.065.620	25.314.215

Koncernens noter

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	1.587.859	212.900
Tilgange	220.000	0
Kostpris ultimo	1.807.859	212.900
Af- og nedskrivninger primo	(920.879)	(86.310)
Årets afskrivninger	(391.787)	(42.580)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.312.666)	(128.890)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	495.193	84.010
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	4.010.000	169.685
Tilgange	4.000.000	3.278
Kostpris ultimo	8.010.000	172.963
Opskrivninger primo	(748.038)	0
Andel af årets resultat	20.302.937	0
Opskrivninger ultimo	19.554.899	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.564.899	172.963
7. Associerede virksomheder		
	Hjemsted	Ejer- andel %
Sjælsø-KPC Projektstyring A/S	København	33,0
Teglholmen K, L og M A/S	Herning	50,0
Bovieran Danmark A/S	København	40,0

Koncernens noter

	2017 kr.	2016 kr.
8. Anden gæld		
Moms og afgifter	1.517.823	3.070.043
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	18.974.811	20.670.366
Anden gæld i øvrigt	284.002	282.996
	20.776.636	24.023.405
	2017 kr.	2016 kr.
9. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	51.656.000	(27.383.000)
Ændring i tilgodehavender	(17.251.000)	(3.618.000)
Ændring i leverandørgæld mv.	(2.866.000)	8.237.000
Andre ændringer	(10.272.030)	(3.741.000)
	21.266.970	(26.505.000)

10. Eventualforpligtelser

Koncernen har ingen eventualforpligtelser.

11. Transaktioner med nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
12. Dattervirk- somheder			
CTM ApS	København	ApS	100,0
Sjælsø Projektstyring A/S	København	A/S	100,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		81.578.313	87.581.376
Personaleomkostninger	1	(56.965.081)	(53.184.634)
Af- og nedskrivninger	2	(434.367)	(352.634)
Driftsresultat		24.178.865	34.044.108
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(5.437)	111
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		20.302.937	(1.244.731)
Andre finansielle indtægter	3	277.657	49.765
Andre finansielle omkostninger	4	(342.015)	(196.229)
Resultat før skat		44.412.007	32.653.024
Skat af årets resultat	5	(5.346.387)	(7.338.809)
Årets resultat	6	39.065.620	25.314.215

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		495.193	666.980
Indretning af lejede lokaler		84.010	126.590
Materielle anlægsaktiver	7	579.203	793.570
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.787.936	7.743.373
Kapitalandele i associerede virksomheder		27.564.899	3.261.962
Deposita		172.963	169.685
Finansielle anlægsaktiver	8	35.525.798	11.175.020
Anlægsaktiver		36.105.001	11.968.590
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.253.304	3.551.586
Igangværende arbejder for fremmed regning		3.120.750	39.486.800
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	512.979
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		17.909.600	2.687.280
Udskudt skat	9	3.656.908	0
Andre tilgodehavender		143.085	847.920
Periodeafgrænsningsposter	10	866.327	644.203
Tilgodehavender		29.949.974	47.730.768
Likvide beholdninger		33.767.428	15.773.279
Omsætningsaktiver		63.717.402	63.504.047
Aktiver		99.822.403	75.472.637

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		52.146.588	23.080.968
Forslag til udbytte for regnskabsåret		10.000.000	20.000.000
Egenkapital		62.226.588	43.160.968
Udskudt skat	9	0	4.645.713
Hensatte forpligtelser		0	4.645.713
Modtagne forudbetalinger fra kunder		15.290.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.013.226	630.476
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.108.752
Gæld til associerede virksomheder		262.009	0
Skyldig selskabsskat		287.797	1.004.715
Anden gæld	11	20.742.783	22.922.013
Kortfristede gældsforpligtelser		37.595.815	27.665.956
Gældsforpligtelser		37.595.815	27.665.956
Passiver		99.822.403	75.472.637
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	12		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	15		
Transaktioner med nærtstående parter	16		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	23.080.968	20.000.000	43.160.968
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(20.000.000)	(20.000.000)
Årets resultat	0	29.065.620	10.000.000	39.065.620
Egenkapital ultimo	80.000	52.146.588	10.000.000	62.226.588

Modervirksomhedens noter

	2017 kr.	2016 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	52.588.576	49.132.652
Pensioner	232.656	211.147
Andre personaleomkostninger	4.143.849	3.840.835
	56.965.081	53.184.634
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	39	34
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlag til direktionen ej oplyst.		
	2017 kr.	2016 kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	434.367	352.634
	434.367	352.634
	2017 kr.	2016 kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	277.657	48.285
Øvrige finansielle indtægter	0	1.480
	277.657	49.765
	2017 kr.	2016 kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	57.100	58.900
Øvrige finansielle omkostninger	284.915	137.329
	342.015	196.229
	2017 kr.	2016 kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	13.587.797	4.727.715
Ændring af udskudt skat	(8.258.857)	2.226.705
Regulering vedrørende tidligere år	17.447	384.389
	5.346.387	7.338.809

Modervirksomhedens noter

	2017 kr.	2016 kr.	
6. Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret	10.000.000	20.000.000	
Overført resultat	29.065.620	5.314.215	
	39.065.620	25.314.215	
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.	
7. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	1.587.859	212.900	
Tilgange	220.000	0	
Kostpris ultimo	1.807.859	212.900	
Af- og nedskrivninger primo	(920.879)	(86.310)	
Årets afskrivninger	(391.787)	(42.580)	
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.312.666)	(128.890)	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	495.193	84.010	
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Deposita kr.
8. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	4.784.000	4.010.000	169.685
Tilgange	50.000	4.000.000	3.278
Kostpris ultimo	4.834.000	8.010.000	172.963
Opskrivninger primo	3.224.077	(748.038)	0
Andel af årets resultat	(5.437)	20.302.937	0
Opskrivninger ultimo	3.218.640	19.554.899	0
Nedskrivninger primo	(264.704)	0	0
Nedskrivninger ultimo	(264.704)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.787.936	27.564.899	172.963

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

Modervirksomhedens noter

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Sjælsø-KPC Projektstyring A/S	København	A/S	33,0
Teglholmen K, L og M A/S	Herning	A/S	50,0
Bovieran Danmark A/S	København	A/S	40,0

	2017 kr.	2016 kr.
9. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	54.330	20.157
Varebeholdninger	3.602.578	(4.665.870)
	3.656.908	(4.645.713)
Bevægelser i året		
Primo	(4.645.713)	
Årets forskydning i udskudt skat	8.258.857	
Øvrige reguleringer	43.764	
Ultimo	3.656.908	

Årets bevægelse i udskudt skat udgør 8.258.857 kr., der er indregnet i resultatopgørelsen som årets ændring i udskudt skat.

10. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
11. Anden gæld		
Moms og afgifter	1.517.970	2.855.139
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	18.974.811	19.816.874
Anden gæld i øvrigt	250.002	250.000
	20.742.783	22.922.013
	2017 kr.	2016 kr.
12. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	1.214.815	1.331.557

13. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventuelforpligtelser.

Modervirksomhedens noter

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sjælsø Management ApS er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 10/10 2016 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskatter på renter, royalty og udbytter for disse selskaber.

15. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Balder Danmark ApS, København
FJJ Invest ApS, Klampenborg

16. Transaktioner med nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter fra projektstyring og rådgivning. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles i både koncernregnskabet og moder-virksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden eller koncernvirksomhederne i øvrigt har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasing-aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasing-perioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.