

## **Sjælsø Management ApS**

Masnedøgade 20  
2100 København Ø  
CVR-nr. 35394923

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.05.2017

### **Dirigent**



---

Navn: Jesper Bahn Larsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2016	8
Koncernens balance pr. 31.12.2016	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016	11
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016	12
Koncernens noter	13
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016	16
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016	17
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016	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: 01.01.2016 - 31.12.2016

Telefon: 48100000

Hjemmeside: [www.sjaelsoe.dk](http://www.sjaelsoe.dk)

E-mail: [regnskab@sjaelsoe.dk](mailto:regnskab@sjaelsoe.dk)

### Direktion

Flemming Joseph Jensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 02.05.2017

**Direktion**

Flemming-Joseph Jensen

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Flemming-Joseph Jensen', is written over the printed name. The signature is stylized and cursive.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Sjælsø Management ApS

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Sjælsø Management ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 02.05.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556



Tim Kjær-Hansen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
<b>Hoved- og nøgletal</b>		
<b>Hovedtal</b>		
Bruttofortjeneste	88.354	74.356
Driftsresultat	33.975	26.120
Resultat af finansielle poster	(1.339)	417
Årets resultat	25.314	20.311
Samlede aktiver	73.462	46.683
Investeringer i materielle anlægsaktiver	270	138
Egenkapital	43.161	27.847
Pengestrømme fra driftsaktivitet	7	11
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(0)	(3)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(10)	(4)
<b>Nøgletal</b>		
Egenkapitalens forrentning (%)	71,3	72,9
Soliditetsgrad (%)	58,8	59,7

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

### Nøgletal

Egenkapitalens forrentning (%)

Soliditetsgrad (%)

### Beregningsformel

$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

### Nøgletal udtrykker

Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.

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 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på 25.314 t.kr., en balancesum på henholdsvis 73.462 t.kr. og 75.473 t.kr., samt en egenkapital på 43.161 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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>88.354.492</b>	<b>74.355.664</b>
Personaleomkostninger	1	(54.026.785)	(47.437.359)
Af- og nedskrivninger	2	(352.634)	(798.462)
<b>Driftsresultat</b>		<b>33.975.073</b>	<b>26.119.843</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(1.244.731)	527.514
Andre finansielle indtægter		108.765	33.232
Andre finansielle omkostninger		(202.650)	(143.494)
<b>Resultat før skat</b>		<b>32.636.457</b>	<b>26.537.095</b>
Skat af årets resultat	3	(7.322.242)	(6.226.503)
<b>Årets resultat</b>	4	<b>25.314.215</b>	<b>20.310.592</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		666.980	706.637
Indretning af lejede lokaler		126.590	169.170
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>793.570</b>	<b>875.807</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.261.962	4.506.693
Deposita		169.685	166.888
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>3.431.647</b>	<b>4.673.581</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.225.217</b>	<b>5.549.388</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.139.086	3.768.250
Igangværende arbejder for fremmed regning		39.486.800	12.103.610
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.687.280	1.013.482
Andre tilgodehavender		848.403	163.465
Tilgodehavende selskabsskat		0	304.252
Periodeafgrænsningsposter		644.203	454.589
<b>Tilgodehavender</b>		<b>48.805.772</b>	<b>17.807.648</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>20.430.667</b>	<b>23.325.610</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>69.236.439</b>	<b>41.133.258</b>
<b>Aktiver</b>		<b>73.461.656</b>	<b>46.682.646</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		23.080.968	17.766.753
Forslag til udbytte for regnskabsåret		20.000.000	10.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>43.160.968</u></b>	<b><u>27.846.753</u></b>
Udskudt skat		4.645.713	2.419.007
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>4.645.713</u></b>	<b><u>2.419.007</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		630.476	3.331.892
Skyldig selskabsskat		1.001.094	0
Anden gæld	8	24.023.405	13.084.994
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>25.654.975</u></b>	<b><u>16.416.886</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>25.654.975</u></b>	<b><u>16.416.886</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>73.461.656</u></b>	<b><u>46.682.646</u></b>
Associerede virksomheder	7		
Eventualforpligtelser	10		

## Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	17.766.753	10.000.000	27.846.753
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(10.000.000)	(10.000.000)
Årets resultat	0	5.314.215	20.000.000	25.314.215
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>23.080.968</b>	<b>20.000.000</b>	<b>43.160.968</b>

## Koncernens pengestrømsopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Driftsresultat		33.975	26.120
Ændringer i arbejdskapital	9	(26.505)	(14.940)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>7.470</b>	<b>11.180</b>
Betalte finansielle omkostninger		(94)	(111)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>7.376</b>	<b>11.069</b>
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(270)	(138)
Køb af finansielle anlægsaktiver		0	(3.010)
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(270)</b>	<b>(3.148)</b>
Udbetalt udbytte		(10.000)	(4.000)
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(10.000)</b>	<b>(4.000)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>(2.894)</b>	<b>3.921</b>
Likvider primo		23.325	19.405
<b>Likvider ultimo</b>		<b>20.431</b>	<b>23.326</b>

## Koncernens noter

	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	49.974.803	43.867.451
Pensioner	211.147	189.237
Andre personaleomkostninger	3.840.835	3.380.671
	<b>54.026.785</b>	<b>47.437.359</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>34</b>	<b>22</b>
	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	0	504.704
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	352.634	293.758
	<b>352.634</b>	<b>798.462</b>
	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	4.724.094	3.686.664
Ændring af udskudt skat	2.226.705	2.539.079
Regulering vedrørende tidligere år	371.443	760
	<b>7.322.242</b>	<b>6.226.503</b>
	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
<b>4. Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	20.000.000	10.000.000
Overført resultat	5.314.215	10.310.592
	<b>25.314.215</b>	<b>20.310.592</b>

## Koncernens noter

	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>	<b>Indretning af lejede lokaler kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	1.317.462	212.900
Tilgange	270.397	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.587.859</b>	<b>212.900</b>
Af- og nedskrivninger primo	(610.825)	(43.730)
Årets afskrivninger	(310.054)	(42.580)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(920.879)</b>	<b>(86.310)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>666.980</b>	<b>126.590</b>
	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>	<b>Deposita kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	4.010.000	166.888
Tilgange	0	2.797
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.010.000</b>	<b>169.685</b>
Opskrivninger primo	496.693	0
Andel af årets resultat	(1.244.731)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>(748.038)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.261.962</b>	<b>169.685</b>
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejer- andel %</b>
<b>7. Associerede virksomheder</b>		
Sjælsø-KPC Projektstyring A/S	København	33,0
Teglholmen K, L og M A/S	Herning	50,0



## Koncernens noter

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>8. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	3.070.043	5.380.956
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	20.670.366	7.567.935
Andre skyldige omkostninger	282.996	136.103
	<u><b>24.023.405</b></u>	<u><b>13.084.994</b></u>
	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>9. Ændring i arbejdskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	(27.383)	(10.563)
Ændring i tilgodehavender	(3.618)	(3.266)
Ændring i leverandørgæld mv.	8.237	2.086
Andre ændringer	(3.741)	(3.197)
	<u><b>(26.505)</b></u>	<u><b>(14.940)</b></u>

### 10. Eventualforpligtelser

Koncernen har ingen eventualforpligtelser.

## Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>87.581.376</b>	<b>58.069.500</b>
Personaleomkostninger	1	(53.184.634)	(33.176.584)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(352.634)</u>	<u>(293.758)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>34.044.108</b>	<b>24.599.158</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		111	1.027.575
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(1.244.731)	527.514
Andre finansielle indtægter	3	49.765	33.230
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(196.229)</u>	<u>(84.616)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>32.653.024</b>	<b>26.102.861</b>
Skat af årets resultat	5	<u>(7.338.809)</u>	<u>(5.792.308)</u>
<b>Årets resultat</b>	6	<b><u>25.314.215</u></b>	<b><u>20.310.553</u></b>

## Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		666.980	706.637
Indretning af lejede lokaler		126.590	169.170
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>793.570</b>	<b>875.807</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.743.373	7.743.262
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.261.962	4.506.693
Deposita		169.685	166.888
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	8	<b>11.175.020</b>	<b>12.416.843</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.968.590</b>	<b>13.292.650</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.551.586	3.768.250
Igangværende arbejder for fremmed regning		39.486.800	12.103.610
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		512.979	1.929.993
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.687.280	1.013.482
Andre tilgodehavender		847.920	134.769
Tilgodehavende selskabsskat		0	621.652
Periodeafgrænsningsposter	9	644.203	454.589
<b>Tilgodehavender</b>		<b>47.730.768</b>	<b>20.026.345</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>15.773.279</b>	<b>12.608.612</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>63.504.047</b>	<b>32.634.957</b>
<b>Aktiver</b>		<b>75.472.637</b>	<b>45.927.607</b>

## Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		23.080.968	17.766.753
Forslag til udbytte for regnskabsåret		20.000.000	10.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>43.160.968</b>	<b>27.846.753</b>
Udskudt skat	10	4.645.713	2.419.007
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.645.713</b>	<b>2.419.007</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		630.476	3.316.949
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.108.752	0
Skyldig selskabsskat		1.004.715	0
Anden gæld	11	22.922.013	12.344.898
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>27.665.956</b>	<b>15.661.847</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>27.665.956</b>	<b>15.661.847</b>
<b>Passiver</b>		<b>75.472.637</b>	<b>45.927.607</b>
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	14		

**Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	17.766.753	10.000.000	27.846.753
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(10.000.000)	(10.000.000)
Årets resultat	0	5.314.215	20.000.000	25.314.215
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>23.080.968</b>	<b>20.000.000</b>	<b>43.160.968</b>

## Modervirksomhedens noter

	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	49.132.652	30.140.582
Pensioner	211.147	125.591
Andre personaleomkostninger	3.840.835	2.910.411
	<b>53.184.634</b>	<b>33.176.584</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>34</b>	<b>22</b>
	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	352.634	293.758
	<b>352.634</b>	<b>293.758</b>
	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	48.285	2.045
Øvrige finansielle indtægter	1.480	31.185
	<b>49.765</b>	<b>33.230</b>
	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	58.900	0
Øvrige finansielle omkostninger	137.329	84.616
	<b>196.229</b>	<b>84.616</b>
	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	4.727.715	3.369.264
Ændring af udskudt skat	2.226.705	2.423.008
Regulering vedrørende tidligere år	384.389	36
	<b>7.338.809</b>	<b>5.792.308</b>

## Modervirksomhedens noter

	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>	
<b>6. Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret	20.000.000	10.000.000	
Overført resultat	5.314.215	10.310.553	
	<b>25.314.215</b>	<b>20.310.553</b>	
	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>	<b>Indretning af lejede lokaler kr.</b>	
<b>7. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	1.317.462	212.900	
Tilgange	270.397	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.587.859</b>	<b>212.900</b>	
Af- og nedskrivninger primo	(610.825)	(43.730)	
Årets afskrivninger	(310.054)	(42.580)	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(920.879)</b>	<b>(86.310)</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>666.980</b>	<b>126.590</b>	
	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>	<b>Deposita kr.</b>
<b>8. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	4.784.000	4.010.000	166.888
Tilgange	0	0	2.797
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.784.000</b>	<b>4.010.000</b>	<b>169.685</b>
Opskrivninger primo	3.223.966	496.693	0
Andel af årets resultat	111	(1.244.731)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.224.077</b>	<b>(748.038)</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	(264.704)	0	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(264.704)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.743.373</b>	<b>3.261.962</b>	<b>169.685</b>

## Modervirksomhedens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Sjælsø-KPC Projektstyring A/S	København	ApS	33,0
Teglholmen K, L og M A/S	Herning	A/S	50,0

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
CTM ApS	København	ApS	100,0
Sjælsø Projektstyring A/S	København	A/S	100,0

### 9. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger

	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
<b>10. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	(20.157)	(8.092)
Varebeholdninger	4.665.870	2.427.099
	<b>4.645.713</b>	<b>2.419.007</b>
<b>Bevægelser i året</b>		
Primo	2.419.007	
Indregnet i resultatopgørelsen	2.226.706	
<b>Ultimo</b>	<b>4.645.713</b>	

Årets bevægelse i udskudt skat udgør 2.226.705 kr., der er indregnet i resultatopgørelsen som årets ændring i udskudt skat.

	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
<b>11. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	2.855.139	4.724.710
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	19.816.874	7.566.045
Andre skyldige omkostninger	250.000	54.143
	<b>22.922.013</b>	<b>12.344.898</b>

### 12. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventuelforpligtelser.



## Modervirksomhedens noter

### 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sjælsø Management ApS er pr. 10/10 2016 blevet nyt administrationselskab i sambeskatningen som følge af at hverken FJJ Invest ApS eller andre selskaber kontrollerer Sjælsø Management ApS.

Sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for indkomstskatter mv og for eventuelle kildeskatter på renter, royalty og udbytter.

Den solidariske hæftelse for indkomstskatter gælder fra indkomståret 2013, mens hæftelsen for kilde-skatter gælder for kildeskatter, der burde have været indeholdt efter 1. juli 2012.

Sjælsø Management ApS og de kontrollerede selskaber under Sjælsø Management ApS hæfter solidarisk for indkomstskatter og kildeskatter fra og med indkomståret 2014, hvor Sjælsø Management ApS overtog kontrollen med datterselskaberne.

Den solidariske hæftelse med FJJ Invest ApS ophørte med virkning fra 10/10 2016, hvor Sjælsø Management ApS og datterselskaber ikke længere hæfter for skatter mv. i FJJ Invest ApS.

### 14. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

Balder Danmark ApS, København  
FJJ Invest ApS, Klampenborg

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

### 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.

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Andre finansielle omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 tilgodehavender 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationseværdi 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

### Operationelle leasingaftaler

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

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Tilgodehavende og skyldig 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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