

# Saralyst Ejendomsudvikling A/S

Holmevej 180, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 40 33 44 91

## Årsrapport 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. november 2023

Dirigent:

.....  
Thomas Duedahl

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Saralyst Ejendomsudvikling A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 10. november 2023  
Direktion:

.....  
Thomas Duedahl  
direktør

Bestyrelse:

.....  
Søren Andrup Aaen  
formand

.....  
Ole Sand Petersen

.....  
Thomas Duedahl

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Saralyst Ejendomsudvikling A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Saralyst Ejendomsudvikling A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### 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 regnskabsbrugere 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.
- ▶ 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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.

Aarhus, den 10. november 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurshou  
statsaut. revisor  
mne34502

Steffen Michael Bach  
statsaut. revisor  
mne45892

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Saralyst Ejendomsudvikling A/S
Adresse, postnr., by	Holmevej 180, 8270 Højbjerg
CVR-nr.	40 33 44 91
Stiftet	7. marts 2019
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. juli 2022 - 30. juni 2023
Bestyrelse	Søren Andrup Aaen, formand Ole Sand Petersen Thomas Duedahl
Direktion	Thomas Duedahl, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udvikling af fast ejendom, herunder indirekte via ejerskab af ejendomsprojektselskaber, køb, salg, opførelse og udlejning af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på 1.167.780 kr. mod et overskud på 2.928.980 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på 7.424.687 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2022/23	2021/22
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.347.858	1.065.159
2	Personaleomkostninger	-2.471.839	-798.294
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.829	-68.646
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-1.130.810	198.219
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.960.437	2.715.863
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	38.556	7.878
3	Finansielle indtægter	302.431	232.576
4	Finansielle omkostninger	-323.199	-166.651
	<b>Resultat før skat</b>	847.415	2.987.885
5	Skat af årets resultat	320.365	-58.905
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.167.780</b>	<b>2.928.980</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.998.993	2.344.938
	Overført resultat	-831.213	584.042
		<b>1.167.780</b>	<b>2.928.980</b>

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Balance

Note	kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Indretning af lejede lokaler	3.641	10.470
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	366.278	286.400
		<u>369.919</u>	<u>296.870</u>
7	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	4.786.420	3.132.639
	Kapitalandele i associerede virksomheder	254.987	216.431
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	4.400.030
		<u>5.041.407</u>	<u>7.749.100</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.411.326</u>	<u>8.045.970</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	39.200	19.303
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.976.987	9.196.432
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	4.530.134	0
	Udskudte skatteaktiver	168.100	33.700
	Tilgodehavende selskabsskat	368	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	143.189	217.087
	Andre tilgodehavender	32.800	32.800
		<u>12.890.778</u>	<u>9.499.322</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>165.212</u>	<u>158.721</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>13.055.990</u>	<u>9.658.043</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>18.467.316</u>	<u>17.704.013</u>



## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Balance

Note	kr.	2022/23	2021/22
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	702.000	702.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.749.407	2.341.188
	Overført resultat	1.973.280	3.213.719
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.424.687</b>	<b>6.256.907</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
7	Hensættelser vedr. kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	1.835
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.835</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.500.000	4.500.000
		<b>4.500.000</b>	<b>4.500.000</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.997	22.997
	Gæld til tilknyttede virksomheder	30.048	638.594
	Skyldig sambeskatningsbidrag	51.297	62.992
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.848.180	5.539.720
	Deposita	138.570	138.570
	Anden gæld	451.537	542.398
		<b>6.542.629</b>	<b>6.945.271</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.042.629</b>	<b>11.445.271</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>18.467.316</b>	<b>17.704.013</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 10 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	702.000	0	2.629.677	3.331.677
Overført via resultatdisponering	0	2.344.938	584.042	2.928.980
Egenkapitaltransaktioner i tilknyttede virksomheder	0	-3.750	0	-3.750
<b>Egenkapital 1. juli 2022</b>	<b>702.000</b>	<b>2.341.188</b>	<b>3.213.719</b>	<b>6.256.907</b>
Overført via resultatdisponering	0	1.998.993	-831.213	1.167.780
Andre reguleringer af egenkapitalen	0	409.226	-409.226	0
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>702.000</b>	<b>4.749.407</b>	<b>1.973.280</b>	<b>7.424.687</b>

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Saralyst Ejendomsudvikling A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Indretning af lejede lokaler 3-4 år

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele. I associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af avance og tab under hensyntagen til ejerandele.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Tilknyttede virksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i sattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

##### Kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Egenkapital

###### *Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode*

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendom samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for tilknyttede virksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med tilknyttede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

#### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	2.208.581	639.904
Pensioner	212.054	117.035
Andre omkostninger til social sikring	9.377	12.843
Andre personaleomkostninger	41.827	28.512
	<u>2.471.839</u>	<u>798.294</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>3</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	172.327	84.386
Andre finansielle indtægter	130.104	148.190
	<u>302.431</u>	<u>232.576</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	382	13.196
Andre finansielle omkostninger	322.817	153.455
	<u>323.199</u>	<u>166.651</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-185.965	-154.095
Årets regulering af udskudt skat	-134.400	213.000
	<u>-320.365</u>	<u>58.905</u>

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Noter

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Indretning af lejede lokaler	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. juli 2022	285.029	286.400	571.429
Tilgange	0	79.878	79.878
Kostpris 30. juni 2023	285.029	366.278	651.307
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	274.559	0	274.559
Afskrivninger	6.829	0	6.829
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	281.388	0	281.388
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>3.641</b>	<b>366.278</b>	<b>369.919</b>

#### 7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	I alt
Kostpris 1. juli 2022	834.047	172.000	4.400.030	5.406.077
Tilgange	0	0	130.104	130.104
Afgange	-714.047	0	-4.530.134	-5.244.181
Kostpris 30. juni 2023	120.000	172.000	0	292.000
Værdireguleringer 1. juli 2022	2.298.592	44.431	0	2.343.023
Årets værdireguleringer	-1.835	0	0	-1.835
Årets værdireguleringer	1.960.437	38.556	0	1.998.993
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	409.226	0	0	409.226
Værdireguleringer 30. juni 2023	4.666.420	82.987	0	4.749.407
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>4.786.420</b>	<b>254.987</b>	<b>0</b>	<b>5.041.407</b>

For oplysninger om sikkerhedsstillelser for finansielle anlægsaktiver henvises til note 9.

#### Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Saralyst II ApS	Højbjerg	100,00 %
Højbjerg Arkitekt og Ingeniørkontor ApS	Højbjerg	100,00 %
Saralyst III ApS	Højbjerg	100,00 %

#### Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Frisenholt Ejendomme ApS	Højbjerg	26,54 %

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 0 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Noter

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Virksomheden har afgivet støtteerklæring, til sikring af den ordinære fremtidige drift frem til 30. juni 2024, overfor datterselskabet Højbjerg Arkitekt og Ingeniørkontor ApS.

Virksomheden er som administrationsvirksomhed sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling indenfor sambeskatningskredsen.

##### Andre økonomiske forpligtelser

Lejeforpligtelser omfatter en huslejeforpligtelse med i alt 346 t.kr. i en uopsigelig huslejekontrakt med en resterende kontraktperiode på 18 måneder.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for den associerede virksomhed, Frisenholt Ejendomme ApS', mellemværende med banken, har selskabet afgivet sikkerhed i selskabets anparter i den associerede virksomhed.

Til sikkerhed for den associerede virksomhed, Frisenholt Ejendomme ApS', mellemværende med banken, afgivet begrænset selvskyldner kaution overfor banken. Selvskylder kautionen er begrænset til 26,54%, svarende til selskabets ejerandel i den associerede virksomhed, Frisenholt Ejendomme ApS.

Til sikkerhed for de tilknyttede virksomheder, Saralyst II ApS og Saralyst III ApS', mellemværende med banken, har selskabet afgivet sikkerhed i selskabets anparter i de tilknyttede virksomheder.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Ole Sand Petersen

### Bestyrelse

På vegne af: Saralyst Ejendomsudvikling AS

Serienummer: 5921982e-e2b8-4a7f-b646-e0683a35b153

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-11-10 12:18:39 UTC



## Thomas Duedahl

### Direktion

På vegne af: Saralyst Ejendomsudvikling AS

Serienummer: 3dd5e5e6-937f-4ce2-9e51-8865002e4c3f

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-11-10 12:20:03 UTC



## Thomas Duedahl

### Dirigent

På vegne af: Saralyst Ejendomsudvikling AS

Serienummer: 3dd5e5e6-937f-4ce2-9e51-8865002e4c3f

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-11-10 12:20:03 UTC



## Thomas Duedahl

### Bestyrelse

På vegne af: Saralyst Ejendomsudvikling AS

Serienummer: 3dd5e5e6-937f-4ce2-9e51-8865002e4c3f

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-11-10 12:20:03 UTC



## Søren Andrup Aaen

### Bestyrelse

På vegne af: Saralyst Ejendomsudvikling AS

Serienummer: 37953d8e-2073-4904-a4da-717e00c2d49f

IP: 85.184.xxx.xxx

2023-11-12 09:49:14 UTC



## Peter Ulrik Faurschou

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 4a896e38-9731-42bd-abad-34eec4d34b82

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-11-13 06:11:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: GIOFF-EVAL3-WUVCN-E73BB-1MUHA-05.18J

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Steffen Michael Bach

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 4e53a5d1-fbcf-4e1e-9471-8d6c9aeb589b

IP: 87.57.xxx.xxx

2023-11-13 16:07:09 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**