



Selandia Investment ApS

Søndre Alle 2, 4600 Køge

(CVR. nr. 32 08 08 98)

Årsrapport for 2016/2017

8. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling.
Den 14. november 2017

Som dirigent

Carl Christensen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for året 2016/2017	6
Balance pr. 30. juni 2017	7
Noter	9
Anvendte regnskabsprincipper	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/2017 for Selandia Investment ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 19. oktober 2017

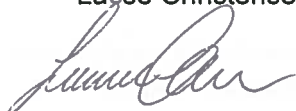
Direktion



Peter Nielsen

Bestyrelse

Lasse Christensen



Stine Christensen



Søren Storgaard



Carl Christensen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Selandia Investment ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Jeg har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Selandia Investment ApS for regnskabsåret 2016/2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabsprincip, resultatopgørelse, balance og noter udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Jeg har udført min udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorstandard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Dette kræver, at jeg overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for min konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for min konklusion. En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og jeg udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion


Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 19. oktober 2017

Revisionsfirmaet Tommy Jensen godkendt revisionsanpartsselskab (CVR.nr. 20082097)


Tommy Jensen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet:	Selandia Investment ApS Søndre Alle 2, 4600 Køge
CVR.nr.	32 08 08 98
Regnskabsår:	1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune:	Køge
Direktion:	Peter Nielsen
Bestyrelse:	Lasse Christensen Stine Christensen Søren Storgaard Carl Christensen
Revisor:	Revisionsfirmaet Tommy Jensen Godkendt revisionsanpartsselskab Prins Buris Vej 4, 2300 København S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste formål er udlejning af fast ejendom, investering i fast ejendom, anparter og værdipapirer, konsulentbistand samt dertil knyttet virksomhed.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Bruttofortjeneste	7.530.235	8.015.039
Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før afskrivninger	7.530.235	8.015.039
Afskrivninger	<u>47.604</u>	<u>35.968</u>
Resultat før finansielle poster	7.482.631	7.979.071
Andre finansielle indtægter	119.818	132.693
Øvrige finansielle omkostninger	2.379.584	2.718.149
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>537.000</u>
Resultat før skat	5.222.865	5.930.615
2 Skat af årets resultat	<u>-1.260.564</u>	<u>-1.309.478</u>
Årets resultat	<u><u>3.962.301</u></u>	<u><u>4.621.137</u></u>
Der disponeres således:		
Udbytte	400.000	200.000
Overført til næste år	<u>3.562.301</u>	<u>4.421.137</u>
Disponeret i alt	<u><u>3.962.301</u></u>	<u><u>4.621.137</u></u>

Balance pr. 30. juni 2017

Note	Aktiver:	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	Immaterielle anlægsaktiver:		
3	Indretning lejede lokaler	55.247	85.501
	Depositum	<u>180.327</u>	<u>179.431</u>
		<u>235.574</u>	<u>264.932</u>
4	Materielle anlægsaktiver:		
	Investeringsejendomme	147.627.036	142.722.371
	Driftsmidler og inventar	<u>0</u>	<u>17.350</u>
		<u>147.627.036</u>	<u>142.739.721</u>
5	Finansielle anlægsaktiver:		
	Andre værdipapirer	<u>2.817.220</u>	<u>2.860.588</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>150.679.830</u>	<u>145.865.241</u>
	Omsætningsaktiver:		
	Tilgodehavende for salg og tjenesteydelser	569.862	783.790
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	216.067
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	92.480	0
	Andre tilgodehavender	562.646	572.122
	Periodeafgrænsningsposter	<u>170.074</u>	<u>195.430</u>
		<u>1.395.062</u>	<u>1.767.409</u>
	Likvide beholdninger	<u>154.715</u>	<u>218.154</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.549.777</u>	<u>1.985.563</u>
	Aktiver i alt	<u>152.229.607</u>	<u>147.850.804</u>

Balance pr. 30. juni 2017

Note	Passiver:	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	Egenkapital:		
	Anpartskapital	2.975.000	2.850.000
	Udbytte	400.000	200.000
	Overført resultat	<u>41.518.206</u>	<u>37.934.374</u>
6	Egenkapital i alt	<u>44.893.206</u>	<u>40.984.374</u>
	Hensættelser:		
7	Udskudt skat	<u>4.296.000</u>	<u>3.686.000</u>
	Gæld:		
8	Langfristet gæld:		
	Prioritetsgæld	40.523.210	42.964.221
	Gæld til pengeinstitutter	26.000.000	12.721.000
	Gældsbreve	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
		<u>69.023.210</u>	<u>58.185.221</u>
	Kortfristet gæld:		
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.479.186	2.395.052
	Gæld til pengeinstitutter	2.048.394	16.141.813
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	300.307	1.201.891
	Gæld til tilknyttede virksomheder	477.932	0
	Forudbetalinger fra kunder	354.490	397.754
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	2.440.042	2.046.911
	Anden gæld	<u>25.916.840</u>	<u>22.811.788</u>
		<u>34.017.191</u>	<u>44.995.209</u>
	Gæld i alt	<u>103.040.401</u>	<u>103.180.430</u>
	Passiver i alt	<u>152.229.607</u>	<u>147.850.804</u>
1	Personaleforhold		
9	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		

Noter

1. Personaleforhold:

Der har ikke udover ulønnet direktør været ansat personale.

	<u>Resultat-</u> <u>opgørelse</u>	<u>Aktuel</u> <u>skat</u>	<u>Udskudt</u> <u>skat</u>
<u>2. Skat:</u>			
Saldo primo	0	2.046.911	3.686.000
Overført ved fusion	0	0	431.000
Betalt i årets løb	0	-688.433	0
Skat af årets resultat	<u>1.260.564</u>	<u>1.081.564</u>	<u>179.000</u>
	<u>1.260.564</u>	<u>2.440.042</u>	<u>4.296.000</u>

3. Immaterielle anlægsaktiver:

	<u>Indretning</u> <u>lejede lokaler</u>
Kostpris primo	211.780
Tilgang	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>211.780</u>
Af- og nedskrivninger primo	126.279
Årets afskrivninger	<u>30.254</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>156.533</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>55.247</u>

Noter

<u>4. Materielle anlægsaktiver:</u>	Driftsmidler og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris primo	482.450	133.086.257
Overført fra fusion	0	2.900.000
Tilgang	0	1.720.912
Afgang	0	-1.629.247
Anskaffelsessum ultimo	<u>482.450</u>	<u>136.077.922</u>
Opskrivninger primo	0	9.636.114
Overført fra fusion	0	2.450.000
Årets regulering	0	-537.000
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>11.549.114</u>
Af- og nedskrivninger primo	465.100	0
Afskrivninger vedrørende årets afgang	0	0
Årets afskrivninger	17.350	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>482.450</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>0</u>	<u>147.627.036</u>

Ejendomsværdien for ejendomme udgør pr. 1. oktober 2016 t.kr. 78.926.

<u>5. Finansielle anlægsaktiver:</u>	Gældsbreve
Kostpris primo	2.860.588
Tilgang	0
Afgang	-43.368
Anskaffelsessum ultimo	<u>2.817.220</u>
Af- og nedskrivninger primo	0
Afskrivninger ved salg	0
Årets af- og nedskrivninger	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>2.817.220</u>

Noter

<u>6. Egenkapital:</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Anpartskapital	2.850.000	2.850.000
Overført ved fusion	<u>125.000</u>	<u>0</u>
	<u>2.975.000</u>	<u>2.850.000</u>
Afsat udbytte, primo	200.000	200.000
Udbetalt udbytte	-200.000	-200.000
Afsat årets udbytte	<u>400.000</u>	<u>200.000</u>
Afsat udbytte, ultimo	<u>400.000</u>	<u>200.000</u>
Overført resultat primo	37.934.374	33.513.237
Overført ved fusion	21.531	0
Overført fra resultatdisponering	<u>3.562.301</u>	<u>4.421.137</u>
Overført resultat ultimo	<u>41.518.206</u>	<u>37.934.374</u>
Egenkapital i alt	<u>44.893.206</u>	<u>40.984.374</u>

Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen i de sidste 5 år. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

7. Hensættelse til udskudt skat:

Saldo, primo	3.686.000
Overført ved fusion	431.000
Årets hensættelse	<u>179.000</u>
	<u>4.296.000</u>

8. Langfristet gæld:

Af restgælden forfalder t.kr. 58.839 mere end 5 år fra balancetidspunktet.

Noter

9. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 43.002, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 72.097.

Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 78.776, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 104.110.

Sambeskatning

Selandia Investment ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for LS Holding 2015 ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

Leasingaftaler uopsigeligt i 5 år 0 mdr., max. forpligtelse	<u>522.489</u>
---	----------------

Anvendte regnskabsprincipper

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder samt visse regler for klasse C.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Regnskabsposterne huslejeindtægter og anden omsætning, ejendommens drift og andet vareforbrug og eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrør

Anvendte regnskabsprincipper

Skatter

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Der foretages fuld fordeling af den samlede selskabsskat, der forventes pålignet sambeskatningsindkomsten.

Årets skat omfatter skat af skattepligtig indkomst og forskydning i udskudt skat. Beløbet indregnes i resultatopgørelsen.

Beregningsgrundlaget for udskudt skat måles som forskellen mellem regnskabsmæssig bogført værdi og skattemæssig værdi på skatterelaterede aktiver.

LS Holding 2015 ApS fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af dattervirksomhedens skattepligtige indkomst hensættes og betales af LS Holding 2015 ApS.

Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomheden fordeles på såvel overskud som underskud i dattervirksomheden i forhold til dennes skattepligtige indkomst.

Balancen

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til en vurderet markedsværdi, som fastsættes med udgangspunkt i mæglervurdering, afkastmodel eller senere opnået salgssum.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under en særskilt post.

Driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Driftsmateriel og inventar

5 år

Anskaffelser af driftsmateriel og inventar med anskaffessum under kr. 13.200 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Anvendte regnskabsprincipper

Finansielle anlægsaktiver

Gældsbreve måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er individuelt vurderet, og der er foretaget hensættelse til imødegåelse af tab på de fordringer, der skønnes behæftet med særlig risiko.

Gældsforpligtelser

Alle gældsforpligtelser er målt til nominelle værdier.