



Selandia Investment ApS

Søndre Alle 2, 4600 Køge

(CVR. nr. 32 08 08 98)

Årsrapport for 2015/2016

7. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling.

Den 14. oktober 2016

Som dirigent

Carl Christensen

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for året 2015/2016	6
Balance pr. 30. juni 2016	7
Noter	9
Anvendte regnskabsprincipper	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/2016 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.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 14. oktober 2016

Direktion



Carl Christensen

Bestyrelse

Lasse Christensen



Stine Christensen



Søren Storgaard



Carl Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Selandia Investment ApS

Påtegning på årsregnskabet

Jeg har opstillet det af ledelsen aflagte årsregnskab for 2015/2016 for Selandia Investment ApS, omfattende anvendte regnskabsprincipper, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

Jeg har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om opstilling af finansielle oplysninger.

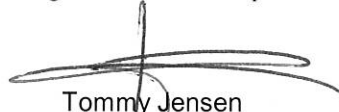
Jeg har anvendt min ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere ledelsen med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med International Finansiell Reporting Standards for små og mellemstore virksomheder. Jeg har overholdt relevante etiske krav, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med International Finansiell Reporting Standards for små og mellemstore virksomheder.

København, den 14. oktober 2016

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: Carl Christensen

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 2015 - 30. juni 2016

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Bruttofortjeneste	8.015.039	7.631.757
Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>120.000</u>
Resultat før afskrivninger	8.015.039	7.751.757
Afskrivninger	<u>35.968</u>	<u>125.244</u>
Resultat før finansielle poster	7.979.071	7.626.513
Andre finansielle indtægter	132.693	611.085
Øvrige finansielle omkostninger	2.718.149	4.483.808
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>537.000</u>	<u>0</u>
Resultat før skat	5.930.615	3.753.790
2 Skat af årets resultat	<u>-1.309.478</u>	<u>278.568</u>
Årets resultat	<u><u>4.621.137</u></u>	<u><u>4.032.358</u></u>
 Der disponeres således:		
Udbytte	200.000	200.000
Overført til næste år	<u>4.421.137</u>	<u>3.832.358</u>
Disponeret i alt	<u>4.621.137</u>	<u>4.032.358</u>

Balance pr. 30. juni 2016

<u>Note</u>	<u>Aktiver:</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	Immaterielle anlægsaktiver:		
3	Indretning lejede lokaler	85.501	115.755
	Depositum	179.431	178.355
		<u>264.932</u>	<u>294.110</u>
4	Materielle anlægsaktiver:		
	Investeringsejendomme	142.722.371	146.071.498
	Driftsmidler og inventar	17.350	58.064
		<u>142.739.721</u>	<u>146.129.562</u>
5	Finansielle anlægsaktiver:		
	Andre værdipapirer	2.860.588	2.901.449
		<u>2.860.588</u>	<u>2.901.449</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>145.865.241</u>	<u>149.325.121</u>
	Omsætningsaktiver:		
	Tilgodehavende for salg og tjenesteydelser	783.790	548.714
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	216.067	375.048
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	475.493
	Andre tilgodehavender	572.122	686.833
	Periodeafgrænsningsposter	195.430	177.729
		<u>1.767.409</u>	<u>2.263.817</u>
	Likvide beholdninger	<u>218.154</u>	<u>270.579</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.985.563</u>	<u>2.534.396</u>
	Aktiver i alt	<u>147.850.804</u>	<u>151.859.517</u>

Balance pr. 30. juni 2016

<u>Note</u>	<u>Passiver:</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	Egenkapital:		
	Anpartskapital	2.850.000	2.850.000
	Udbytte	200.000	200.000
	Overført resultat	<u>37.934.374</u>	<u>33.513.237</u>
6	Egenkapital i alt	<u>40.984.374</u>	<u>36.563.237</u>
	Hensættelser:		
7	Udskudt skat	<u>3.686.000</u>	<u>3.735.000</u>
	Gæld:		
8	Langfristet gæld:		
	Prioritetsgæld	42.964.221	44.904.070
	Gæld til pengeinstitutter	12.721.000	17.608.000
	Gældsbreve	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
		<u>58.185.221</u>	<u>65.012.070</u>
	Kortfristet gæld:		
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.395.052	2.271.659
	Gæld til pengeinstitutter	16.141.813	16.279.724
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.201.891	2.526.398
	Forudbetalinger fra kunder	397.754	398.433
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	2.046.911	1.331.362
	Anden gæld	<u>22.811.788</u>	<u>23.741.634</u>
		<u>44.995.209</u>	<u>46.549.210</u>
	Gæld i alt	<u>103.180.430</u>	<u>111.561.280</u>
	Passiver i alt	<u>147.850.804</u>	<u>151.859.517</u>
1	Personaleforhold		
9	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		

Noter

1. Personaleforhold:

Der har ikke udover ulønnet direktør været ansat personale.

	Resultat- opgørelse	Aktuel skat	Udskudt skat
2. Skat:			
Saldo primo	0	1.331.362	3.735.000
Betalt i årets løb	0	-642.929	0
Skat af årets resultat	1.309.478	1.358.478	-49.000
	<u>1.309.478</u>	<u>2.046.911</u>	<u>3.686.000</u>

	Indretning lejede lokaler
3. Immaterielle anlægsaktiver:	
Kostpris primo	211.780
Tilgang	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>211.780</u>
Af- og nedskrivninger primo	96.025
Årets afskrivninger	<u>30.254</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>126.279</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>85.501</u>

Noter

<u>4. Materielle anlægsaktiver:</u>	<u>Driftsmidler og inventar</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris primo	482.450	135.125.184
Tilgang	30.000	3.634.773
Afgang	-30.000	-5.673.700
Anskaffelsessum ultimo	<u>482.450</u>	<u>133.086.257</u>
Opskrivninger primo	0	10.946.314
Årets regulering	0	-1.310.200
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>9.636.114</u>
Af- og nedskrivninger primo	424.386	0
Afskrivninger vedrørende årets afgang	0	0
Årets afskrivninger	40.714	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>465.100</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>17.350</u>	<u>142.722.371</u>

Ejendomsværdien for ejendomme udgør pr. 1. oktober 2015 t.kr. 75.872.

<u>5. Finansielle anlægsaktiver:</u>	<u>Gældsbreve</u>
Kostpris primo	2.901.449
Tilgang	0
Afgang	-40.861
Anskaffelsessum ultimo	<u>2.860.588</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>2.860.588</u>

Noter

<u>6. Egenkapital:</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Anpartskapital	2.850.000	2.625.000
Overført ved fusion	0	225.000
	<u>2.850.000</u>	<u>2.850.000</u>
Afsat udbytte, primo	200.000	0
Udbetalt udbytte	-200.000	0
Afsat årets udbytte	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Afsat udbytte, ultimo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Overført resultat primo	33.513.237	18.016.948
Overført ved fusion	0	11.663.931
Overført fra resultatdisponering	<u>4.421.137</u>	<u>3.832.358</u>
Overført resultat ultimo	<u>37.934.374</u>	<u>33.513.237</u>
Egenkapital i alt	<u>40.984.374</u>	<u>36.563.237</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	3.735.000
Årets hensættelse	<u>-49.000</u>
	<u>3.686.000</u>

8. Langfristet gæld:

Af restgælden forfalder t.kr. 33.055 mere end 5 år fra balancetidspunktet.

Noter

9. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 45.359, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 71.874.

Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 78.826, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 104.555.

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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

Leasingaftaler uopsigeligt i 3 år 5 mdr., max. forpligtelse	<u>161.681</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 anskaffelsessum under kr. 12.900 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.