

Ejendomsselskabet Selandia Properties

A/S

CVR-nr. 33388896

Vallerød Banevej 20

2960 Rungsted Kyst

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.06.2016

Dirigent

Navn: Peter Lundmark Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Selandia Properties A/S
Vallerød Banevej 20
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 33388896

Stiftet: 13.01.2011

Hjemsted: Hørsholm

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Nikolaj Frederik Linneballe, formand

Mette Linneballe

Poul Michael Linneballe

Direktion

Mette Linneballe, direktør

Bank

Nykredit Bank A/S

Kalvebod Brygge 1-3

1789 København V

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Selandia Properties A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 07.06.2016

Direktion

Mette Linneballe
direktør

Bestyrelse

Nikolaj Frederik Linneballe
formand

Mette Linneballe

Poul Michael Linneballe

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Selandia Properties A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Selandia Properties A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 07.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mogens Holm Christensen
statsautoriseret revisor

Glenn Hartmann
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter at være holdingselskab for en række selskaber, der administrerer og udlejer ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultat for 2015, vurderes af ledelsen under de givne forudsætninger som tilfredsstillende.

Selskabet har i det tidligere regnskabsår solgt 5 datterselskaber; - Der henvises til årsrapporten for 2014.

Selskabets eneste tilbageblevne datterselskab - ESP II ApS - forventes at have solgt sine aktiver i løbet af 2016.

Koncernens aktivitet forventes således indstillet med udgangen af 2016.

Koncernen har fremdeles tilsagn om kreditgivning fra sin finansielle samarbejdspartner.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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.

Resultatopgørelsen

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholds- og administrationsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

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

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter unoterede værdipapir, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter kapitalandele i tilknyttede virksomheder med negativ indre værdi.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Andre driftsindtægter		219.292	0
Andre eksterne omkostninger		(349.921)	(16)
Bruttoresultat		(130.629)	(16)
Personaleomkostninger	2	(187.500)	(188)
Driftsresultat		(318.129)	(204)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		49.555.198	(59.561)
Andre finansielle indtægter	3	11.420	8
Andre finansielle omkostninger	4	(184.064)	(315)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		49.064.425	(60.072)
Skat af ordinært resultat	5	115.332	125
Årets resultat		49.179.757	(59.947)
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	(685)
Overført resultat		49.179.757	(59.262)
		49.179.757	(59.947)

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	1.626
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>0</u>	<u>1.626</u>
Anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>1.626</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		449.000	611
Andre tilgodehavender		5.510	0
Tilgodehavende selskabsskat		115.332	125
Tilgodehavender		<u>569.842</u>	<u>736</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		233.163	0
Værdipapirer og kapitalandele		<u>233.163</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>1.826.461</u>	<u>5.530</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.629.466</u>	<u>6.266</u>
Aktiver		<u><u>2.629.466</u></u>	<u><u>7.892</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	500.000	500
Overført overskud eller underskud		<u>(10.803.661)</u>	<u>(59.983)</u>
Egenkapital		<u>(10.303.661)</u>	<u>(59.483)</u>
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder	8	<u>7.764.888</u>	<u>58.942</u>
Hensatte forpligtelser		<u>7.764.888</u>	<u>58.942</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>5.153.239</u>	<u>8.418</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.168.239</u>	<u>8.433</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.168.239</u>	<u>8.433</u>
Passiver		<u>2.629.466</u>	<u>7.892</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	(59.983.418)	(59.483.418)
Årets resultat	0	49.179.757	49.179.757
Egenkapital ultimo	500.000	(10.803.661)	(10.303.661)

Noter

1. Going concern

Koncernen har fremdeles tilsagn om kreditgivning fra sin finansielle samarbejdspartner.

Årsregnskabet er med udgangspunkt heri aflagt under forudsætning af going concern.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og løn	187.500	188
	<u>187.500</u>	<u>188</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	7
Øvrige finansielle indtægter	11.420	1
	<u>11.420</u>	<u>8</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	184.064	315
	<u>184.064</u>	<u>315</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
5. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(115.332)	(125)
	<u>(115.332)</u>	<u>(125)</u>

Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.559.666
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(1.748.616)
Tilgange	268.950
Kostpris ultimo	80.000
Opskrivninger primo	(58.876.092)
Andel af årets resultat	49.555.198
Udbytte	(290.690)
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtigelser	7.764.888
Tilbageførsel ved afgang	1.766.696
Opskrivninger ultimo	(80.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

	Hjemsted	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder:				
ESP II ApS	Rungsted Kyst	100,00	(7.764.888)	9.070.228
		Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
7. Virksomhedskapital				
Aktier		500	1.000,00	500.000
		500		500.000

8. Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder

Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder omfatter kapitalandele i tilknyttede virksomheder med negativ indre værdi.

Noter

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Copenhagen Properties ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er stillet til sikkerhed for bankgæld.

Likvide midler er stillet til sikkerhed for bankgæld.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet har kautioneret for tilknyttet virksomheders bankgæld, der udgør 25 mio. kr.

11. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

- Ejendomsselskabet Dæmningen 6 A/S, Vallerød Banevej 20, 2960 Rungsted Kyst.