

**Ejendomsselskabet Selandia Properties
A/S
CVR-nr. 33388896
Årsrapport 2012**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 17.05.2013.

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 2012	8
Balance pr. 31.12.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2012	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: 01.01.2012 - 31.12.2012

Bestyrelse

Nikolaj Frederik Linneballe, formand

Mette Linneballe

Poul Michael Linneballe

Direktion

Mette Linneballe, direktør

Bank

Nykredit Bank A/S

Frederikskaj 4

1780 København V

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Ejendomsselskabet Selandia Properties A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 17.05.2013

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 01.01.2012 - 31.12.2012, 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

København, den 17.05.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mogens Holm Christensen
statsautoriseret revisor

Glenn Hartmann
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejningen af koncernens boligejendomme forløber fremdeles tilfredsstillende. Samtlige boligejendomme er udlejet og selskabet oplevet ingen problemer med genudlejning.

Koncernens erhvervsjendomme er stadig præget af markedsforholdene som ikke har forbedret sig i regnskabsperiodens løb.

Koncernen forventer fortsat udfordringer for så vidt angår udlejning af erhvervslejemålene i 2013.

De tidligere iværksatte initiativer vedrørende projektudvikling af koncernens grundportefølje fortsætter.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag 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 fra 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat 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 moderselskabets 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, reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Bruttotab		(15.521)	(24)
Personaleomkostninger	1	<u>(150.000)</u>	<u>(150)</u>
Driftsresultat		(165.521)	(174)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		222.811	168
Andre finansielle indtægter	2	23.796	32
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(156.458)</u>	<u>(82)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(75.372)	(56)
Skat af ordinært resultat	4	<u>74.547</u>	<u>56</u>
Årets resultat		<u>(825)</u>	<u>0</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		222.811	168
Overført resultat		<u>(223.636)</u>	<u>(168)</u>
		<u>(825)</u>	<u>0</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.415.359	956
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>1.415.359</u>	<u>956</u>
Anlægsaktiver		<u>1.415.359</u>	<u>956</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		589.150	369
Tilgodehavende selskabsskat		74.547	56
Tilgodehavender		<u>663.697</u>	<u>425</u>
Likvide beholdninger		<u>6.285.679</u>	<u>842</u>
Omsætningsaktiver		<u>6.949.376</u>	<u>1.267</u>
Aktiver		<u><u>8.364.735</u></u>	<u><u>2.223</u></u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		390.951	168
Overført overskud eller underskud		(391.776)	(168)
Egenkapital		<u>499.175</u>	<u>500</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.850.560	1.708
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.865.560</u>	<u>1.723</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.865.560</u>	<u>1.723</u>
Passiver		<u>8.364.735</u>	<u>2.223</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	168.140	(168.140)	500.000
Årets resultat	0	222.811	(223.636)	(825)
Egenkapital ultimo	500.000	390.951	(391.776)	499.175

Noter

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	150.000	150
	<u>150.000</u>	<u>150</u>
	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	13.921	32
Øvrige finansielle indtægter	9.875	0
	<u>23.796</u>	<u>32</u>
	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	156.458	1
Øvrige finansielle omkostninger	0	81
	<u>156.458</u>	<u>82</u>
	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(74.547)	(56)
	<u>(74.547)</u>	<u>(56)</u>
		<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u> kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		787.716
Tilgange		236.692
Kostpris ultimo		<u>1.024.408</u>
Opskrivninger primo		168.140
Andel af årets resultat		222.811
Opskrivninger ultimo		<u>390.951</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>1.415.359</u>

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Dattervirksomheder:					
ESP I	Rungsted Kyst	ApS	100,00	508.637	237.746
ESP II	Rungsted Kyst	ApS	100,00	586.722	221.757
ESP III	Rungsted Kyst	ApS	100,00	80.000	(164.070)
ESP IV	Rungsted Kyst	ApS	100,00	80.000	(20.038)
ESP V	Rungsted Kyst	ApS	100,00	80.000	(36.314)
ESP VI	Rungsted Kyst	ApS	100,00	80.000	(16.270)

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

7. 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 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er stillet til sikkerhed for bankgæld.

Likvide midler 500 t.kr. er stillet til sikkerhed for bankgæld.

Sikkerhedsstillelser over for modervirksomhed og tilknyttede virksomheder

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders bankgæld. Den samlede bankgæld udgør 116 mio. kr.

9. 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.