

**Ejendomsselskabet Selandia Properties  
A/S  
CVR-nr. 33388896  
Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2014

**Dirigent**

---

Navn: Peter Lundmark Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2013	9
Balance pr. 31.12.2013	10
Egenkapitalopgørelse for 2013	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

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

CVR-nr.: 33388896

Stiftet: 13.01.2011

Hjemsted: Hørsholm

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **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

0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 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. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 27.05.2014

### 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 01.01.2013 - 31.12.2013, 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 afkræftende konklusion.

#### Forbehold

##### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indeholder en række investeringsejendomme. Vi har ikke modtaget tilstrækkelig dokumentation for værdiansættelsen af disse investeringsejendomme, der i årsregnskaberne for de i tilknyttede virksomheder er indregnet med i alt 211 mio. kr. Vi tager derfor forbehold for den anvendte værdiansættelse.

#### Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 samt det forhold som er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen ikke er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 27.05.2014

### 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

Driften af koncernens ejendomsportefølje er i 2013 forløbet tilfredsstillende.

Der er fremdeles god efterspørgsel efter lejligheder i koncernens boligejendomme, som alle har været fuldt udlejet i løbet af året.

Som i tidligere regnskabsår, er efterspørgselen efter erhvervslejemål stagnerende – koncernen har således fremdeles enkelte uudlejede erhvervslejemål.

I løbet af 2013 er der frasolgt en enkelt ejendom.

Porteføljens vedligeholdelsestand er løbende forbedret igennem regnskabsperioden og koncernens ejendomme fremstår i dag generelt i god stand.

I løbet af regnskabsåret er der blevet arbejdet med udviklingen af koncernens grundstykker og udviklingsejendomme.

Koncernens resultat for 2013, vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

### 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 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 eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn for virksomhedens medarbejdere.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Tilgodehavender

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse for 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(20.770)	(16)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(20.770)</b>	<b>(16)</b>
Personaleomkostninger	1	(150.000)	(150)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(170.770)</b>	<b>(166)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		294.276	223
Andre finansielle indtægter	2	13.161	24
Andre finansielle omkostninger	3	(280.295)	(156)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(143.628)</b>	<b>(75)</b>
Skat af ordinært resultat	4	108.227	74
<b>Årets resultat</b>		<b>(35.401)</b>	<b>(1)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		294.276	223
Overført resultat		(329.677)	(224)
		<b>(35.401)</b>	<b>(1)</b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.979.764	1.415
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<u>1.979.764</u>	<u>1.415</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>1.979.764</u>	<u>1.415</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		610.771	589
Tilgodehavende selskabsskat		108.227	75
<b>Tilgodehavender</b>		<u>718.998</u>	<u>664</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>4.065.461</u>	<u>6.286</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>4.784.459</u>	<u>6.950</u>
<b>Aktiver</b>		<u>6.764.223</u>	<u>8.365</u>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		685.224	391
Overført overskud eller underskud		(721.452)	(392)
<b>Egenkapital</b>		<u><b>463.772</b></u>	<u><b>499</b></u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.285.451	7.851
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>6.300.451</b></u>	<u><b>7.866</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u><b>6.300.451</b></u>	<u><b>7.866</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><u><b>6.764.223</b></u></u>	<u><u><b>8.365</b></u></u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	390.948	(391.775)	499.173
Årets resultat	0	294.276	(329.677)	(35.401)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>685.224</b>	<b>(721.452)</b>	<b>463.772</b>

## Noter

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og løn	150.000	150
	<u>150.000</u>	<u>150</u>
	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	12.293	14
Øvrige finansielle indtægter	868	10
	<u>13.161</u>	<u>24</u>
	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	280.295	156
	<u>280.295</u>	<u>156</u>
	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(108.227)	(74)
	<u>(108.227)</u>	<u>(74)</u>
		<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> kr.
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		1.024.408
Tilgange		270.132
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>1.294.540</u>
Opskrivninger primo		390.948
Andel af årets resultat		294.276
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<u>685.224</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>1.979.764</u>

## Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Dattervirksomheder:				
ESP I ApS	Rungsted Kyst	100,00	685.158	176.523
ESP II ApS	Rungsted Kyst	100,00	974.606	387.885
ESP III ApS	Rungsted Kyst	100,00	80.000	(182.507)
ESP IV ApS	Rungsted Kyst	100,00	80.000	(25.462)
ESP V ApS	Rungsted Kyst	100,00	80.000	(43.001)
ESP VI ApS	Rungsted Kyst	100,00	80.000	(19.162)

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Aktier	500	1.000,00	500.000
	<b>500</b>		<b>500.000</b>

## 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 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.

## 8. 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 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.