

**Ejendomsselskabet Selandia Properties
A/S
CVR-nr. 33388896
Årsrapport 2014**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.05.2015

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 2014	9
Balance pr. 31.12.2014	10
Egenkapitalopgørelse for 2014	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: 01.01.2014 - 31.12.2014

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 01.01.2014 - 31.12.2014 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. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 28.05.2015

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 01.01.2014 - 31.12.2014, 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 151 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på oplysningerne i note 1, hvor selskabets ledelse redegør for forudsætningerne for fortsat drift. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

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 28.05.2015

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 2014 forløbet tilfredsstillende og resultatet af den ordinære drift er som forventet.

Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen fået vurderet ejendomsporteføljen i den tilknyttede virksomhed ESP I ApS af Nybolig, og har med udgangspunkt heri foretaget en nedskrivning til aktuel handelsværdi, hvilket har medført en nedskrivning på 60 mio. kr.

Egenkapitalen er negativ, som følge af nedskrivningen af ejendomsporteføljen til dagværdi i den tilknyttede virksomhed ESP I ApS, og selskabet er dermed omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Selskabet og tilknyttede virksomheder har fået tilsagn fra sin bankforbindelse om forsat kreditgivning. Årsregnskaber er som følge heraf aflagt under forudsætning af going concern.

Koncernens resultat for 2015, vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets slutning indledt forhandlinger med selskabet og koncernens finansielle samarbejdspartner om en refinansiering / omlægning af selskabets låneforpligtelser.

Disse forhandlinger pågår i forbindelse med forhandlinger om et evt. salg af selskaberne ESP I ApS, ESP III ApS, ESP IV ApS, ESP V ApS samt ESP VI ApS pr. 1. juli 2015.

Forhandlingerne forventes afsluttet primo juni 2015 med et for selskabet positivt resultat.

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 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 selskabs-skat 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 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 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(15.750)	(20)
Bruttoresultat		(15.750)	(20)
Personaleomkostninger	2	(187.500)	(150)
Driftsresultat		(203.250)	(170)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(59.561.317)	294
Andre finansielle indtægter	3	7.584	13
Andre finansielle omkostninger	4	(315.427)	(280)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(60.072.410)	(143)
Skat af ordinært resultat	5	125.217	107
Årets resultat		(59.947.193)	(36)
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(685.223)	294
Overført resultat		(59.261.970)	(330)
		(59.947.193)	(36)

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.625.342	1.980
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>1.625.342</u>	<u>1.980</u>
Anlægsaktiver		<u>1.625.342</u>	<u>1.980</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		610.575	611
Tilgodehavende selskabsskat		125.217	108
Tilgodehavender		<u>735.792</u>	<u>719</u>
Likvide beholdninger		<u>5.530.052</u>	<u>4.065</u>
Omsætningsaktiver		<u>6.265.844</u>	<u>4.784</u>
Aktiver		<u>7.891.186</u>	<u>6.764</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	685
Overført overskud eller underskud		(59.983.422)	(722)
Egenkapital		<u>(59.483.422)</u>	<u>463</u>
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder	8	58.941.770	0
Hensatte forpligtelser		<u>58.941.770</u>	<u>0</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.417.838	6.286
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.432.838</u>	<u>6.301</u>
Gældsforpligtelser		<u>8.432.838</u>	<u>6.301</u>
Passiver		<u><u>7.891.186</u></u>	<u><u>6.764</u></u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	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	685.223	(721.452)	463.771
Årets resultat	0	(685.223)	(59.261.970)	(59.947.193)
Egenkapital ultimo	500.000	0	(59.983.422)	(59.483.422)

Noter

1. Going concern

Selskabet og koncernen har fået tilsagn om fortsat kreditgivning. Årsregnskabet er med udgangspunkt heri aflagt under forudsætning af going concern.

	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>t.kr.</u>
2. Personaleomkostninger		
Gager og løn	187.500	150
	<u>187.500</u>	<u>150</u>
	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>t.kr.</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.939	12
Øvrige finansielle indtægter	645	1
	<u>7.584</u>	<u>13</u>
	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>t.kr.</u>
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	315.240	280
Øvrige finansielle omkostninger	187	0
	<u>315.427</u>	<u>280</u>
	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>t.kr.</u>
5. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(125.217)	(107)
	<u>(125.217)</u>	<u>(107)</u>

Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.315.726
Tilgange	243.940
Kostpris ultimo	1.559.666
Opskrivninger primo	685.223
Andel af årets resultat	(59.561.317)
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	58.941.770
Opskrivninger ultimo	65.676
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.625.342

	Hjemsted	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder:				
ESP I ApS	Rungsted Kyst	100,00	(58.941.770)	(59.626.926)
ESP II ApS	Rungsted Kyst	100,00	1.305.342	330.735
ESP III ApS	Rungsted Kyst	100,00	80.000	(181.568)
ESP IV ApS	Rungsted Kyst	100,00	80.000	(21.186)
ESP V ApS	Rungsted Kyst	100,00	80.000	(39.471)
ESP VI ApS	Rungsted Kyst	100,00	80.000	(22.901)

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal 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.

9. Eventualforpligtelser

Noter

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 tilknyttede virksomheders bankgæld. Den samlede bankgæld udgør 113 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.