

Ejendomsselskabet SAP 9 ApS

CVR-nr. 31881137

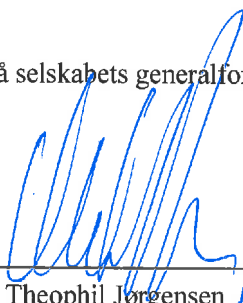
Sankt Annæ Plads 11, kl.

1250 København K

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.03.2016

Dirigent



Navn: Ulrik Theophil Jørgensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet SAP 9 ApS

Sankt Annæ Plads 11, kl.

1250 København K

CVR-nr.: 31881137

Hjemsted: København K

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 33931454

Direktion

Ulrik Theophil Jørgensen

Bank

Spar Nord Bank A/S

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Herningvej 34

4800 Nykøbing F

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet SAP 9 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

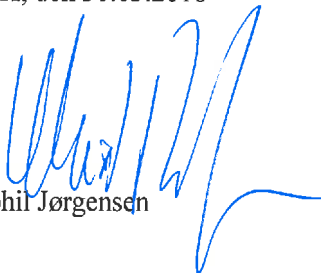
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 30.03.2016

Direktion

Ulrik Theophil Jørgensen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet SAP 9 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet SAP 9 ApS 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

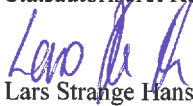
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af, at der er fejl i den udførte revision af årsregnskabet.

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

Nykøbing F., den 30.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Lars Strange Hansen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i at erhverve og drive udlejningsvirksomhed samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.2015 til 31.12.2015 udviser et resultat på 4.936 t.kr. mod (1.111) t.kr. for tiden 01.01.2014 til 31.12.2014. Balancen udviser en egenkapital på 7.618 t.kr.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i salgsaftale om salg af ejendommen indgået primo 2016. Der er således ikke knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien.

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.

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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger. Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter ejendomsomkostninger der direkte kan henføres til drift af ejendomme, herunder ejendomsskat, vedligeholdelse, energiforbrug og andre direkte ejendomsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser 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 alle danske koncernvirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetaling fra lejere.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		151.247	1.516.229
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.409.274	(1.500.000)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		156.099	(50.731)
Personaleomkostninger	1	(279.790)	(363.465)
Andre driftsomkostninger		(549.594)	0
Driftsresultat		6.887.236	(397.967)
Andre finansielle indtægter	2	809.728	81
Andre finansielle omkostninger	3	(1.408.187)	(777.209)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		6.288.777	(1.175.095)
Skat af ordinært resultat	4	(1.352.945)	64.138
Årets resultat		<u>4.935.832</u>	<u>(1.110.957)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		4.500.000	0
Overført resultat		435.832	(1.110.957)
		<u>4.935.832</u>	<u>(1.110.957)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsjendomme		29.000.000	35.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	19.054.907
Materielle anlægsaktiver	5	<u>29.000.000</u>	<u>54.054.907</u>
 Anlægsaktiver		 <u>29.000.000</u>	 <u>54.054.907</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		253.125	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.775.225	0
Andre tilgodehavender		2.345.450	123.433
Periodeafgrænsningsposter		69.465	83.345
Tilgodehavender		<u>4.443.265</u>	<u>206.778</u>
 Likvide beholdninger		 <u>20.956</u>	 <u>48.327</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>4.464.221</u>	 <u>255.105</u>
 Aktiver		 <u>33.464.221</u>	 <u>54.310.012</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført overskud eller underskud		2.967.745	2.531.913
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.500.000	0
Egenkapital		<u>7.617.745</u>	<u>2.681.913</u>
Udskudt skat		1.633.727	2.927.845
Hensatte forpligtelser		<u>1.633.727</u>	<u>2.927.845</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	22.021.822
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>22.021.822</u>
Gæld til realkreditinstitutter		16.945.500	0
Bankgæld		3.936.911	18.450.107
Deposita		272.421	1.054.654
Modtagne forudbetalinger fra kunder		183.191	10.611
Leverandører af varer og tjenesteydelser		111.878	226.120
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	6.463.280
Skyldig selskabsskat		2.647.063	37.044
Anden gæld		115.785	436.616
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>24.212.749</u>	<u>26.678.432</u>
Gældsforpligtelser		<u>24.212.749</u>	<u>48.700.254</u>
Passiver		<u>33.464.221</u>	<u>54.310.012</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	150.000	2.531.913	0	2.681.913
Årets resultat	0	435.832	4.500.000	4.935.832
Egenkapital ultimo	150.000	2.967.745	4.500.000	7.617.745

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	188.184	294.079
Andre omkostninger til social sikring	1.058	5.147
Andre personaleomkostninger	90.548	64.239
	279.790	363.465
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	117.521	0
Renteindtægter i øvrigt	692.207	81
	809.728	81
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	77.571	336.150
Renteomkostninger i øvrigt	1.330.616	441.059
	1.408.187	777.209
	2015	2014
	kr.	kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	2.647.063	37.044
Ændring af udskudt skat	(1.294.118)	(101.182)
	1.352.945	(64.138)

Noter

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	22.805.294	52.927
Tilgange	21.590.726	0
Afgange	(22.805.294)	0
Kostpris ultimo	21.590.726	52.927
Opskrivninger primo	13.694.706	0
Tilbageførsel ved afgang	(13.694.706)	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(1.500.000)	(52.927)
Tilbageførsel ved afgang	1.500.000	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(52.927)
Årets dagsværdireguleringer	7.409.274	0
Dagsværdireguleringer ultimo	7.409.274	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.000.000	0

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav. Hæftelsen udgøre maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for modervirksomhedens gæld til kreditinstitutter. Modervirksomhedens gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen 4.571 t.kr.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 16.946 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 29.000 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 4.212 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt forudbetalinger for materielle anlægsaktiver.