

Ejendomsselskabet SAP 9

ApS

Sankt Annæ Plads 11, kl.

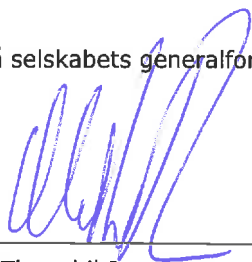
1250 København K

CVR-nr. 31881137

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.05.2017

Dirigent



Navn: Ulrik Theophil Jørgensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet SAP 9 ApS
Sankt Annæ Plads 11, kl.
1250 København K

CVR-nr.: 31881137

Hjemsted: København K

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Telefon: 33931454

Direktion

Ulrik Theophil Jørgensen

Bank

Spar Nord Bank A/S

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herningvej 34
4800 Nykøbing F

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K., den 16.02.2017

Direktion


Ulrik Theophil Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet SAP 9 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet SAP 9 ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nykøbing F., den 16.02.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Lars Strange Hansen

statsautoriseret revisor

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 01.01.2016 til 31.12.2016 udviser et resultat på (430) t.kr. mod 4.936 t.kr. for tiden 01.01.2015 til 31.12.2015. Balancen udviser en egenkapital på 2.687 t.kr.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende idet det oplyses, at selskabet har afhændet ejendommen primo regnskabsåret hvilket er væsentligste årsag for resultatændringen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttotab		(557.716)	(398.347)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(23.923)	7.406.774
Personaleomkostninger	1	(285.213)	(279.790)
Driftsresultat		(866.852)	6.728.637
Andre finansielle indtægter	2	475.711	941.904
Andre finansielle omkostninger	3	(163.354)	(1.405.687)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(554.495)	6.264.854
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	23.923
Resultat før skat		(554.495)	6.288.777
Skat af årets resultat	4	124.197	(1.352.945)
Årets resultat		(430.298)	4.935.832
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	4.500.000
Overført resultat		(430.298)	435.832
		(430.298)	4.935.832

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		0	29.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	0	29.000.000
Andre tilgodehavender		2.925.000	0
Finansielle anlægsaktiver	6	2.925.000	0
Anlægsaktiver		2.925.000	29.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		57.398	253.125
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.021.943
Andre tilgodehavender		709.721	2.345.450
Periodeafgrænsningsposter		58.311	69.465
Tilgodehavender		825.430	4.689.983
Likvide beholdninger		2.242.022	20.956
Omsætningsaktiver		3.067.452	4.710.939
Aktiver		5.992.452	33.710.939

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført overskud eller underskud		2.537.447	2.967.745
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	4.500.000
Egenkapital		<u>2.687.447</u>	<u>7.617.745</u>
Udskudt skat		0	1.633.727
Hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>1.633.727</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	16.945.500
Bankgæld		0	3.936.911
Deposita		0	272.421
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	183.191
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.251	111.878
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.690.733	246.718
Skyldig selskabsskat		1.509.530	2.647.063
Anden gæld		56.491	115.785
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.305.005</u>	<u>24.459.467</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.305.005</u>	<u>24.459.467</u>
Passiver		<u>5.992.452</u>	<u>33.710.939</u>
Eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	150.000	2.967.745	4.500.000	7.617.745
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(4.500.000)	(4.500.000)
Årets resultat	0	(430.298)	0	(430.298)
Egenkapital ultimo	150.000	2.537.447	0	2.687.447

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	215.352	188.184
Andre omkostninger til social sikring	3.930	1.058
Andre personaleomkostninger	65.931	90.548
	285.213	279.790
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	258.164	117.521
Renteindtægter i øvrigt	83.827	410.598
Valutakursreguleringer	13.670	377.918
Øvrige finansielle indtægter	120.050	35.867
	475.711	941.904
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	77.571
Renteomkostninger i øvrigt	28.133	715.946
Valutakursreguleringer	118.577	604.888
Øvrige finansielle omkostninger	16.644	7.282
	163.354	1.405.687
	2016	2015
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.509.530	2.647.063
Ændring af udskudt skat	(1.633.727)	(1.294.118)
	(124.197)	1.352.945

Noter

	Investerings - ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	21.590.726	52.927
Afgange	(21.590.726)	0
Kostpris ultimo	0	52.927
Af- og nedskrivninger primo	0	(52.927)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(52.927)
Dagsværdireguleringer primo	7.409.274	0
Tilbageførsel ved afgange	(7.409.274)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0
		Andre tilgode- havender kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Tilgange		2.925.000
Kostpris ultimo		2.925.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo		2.925.000

Gældsbrief udbetalt til kurs 80. På indfrielsestidspunktet realiseres en kursgevinst på 731 t.kr.

Noter

7. 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 sikkerhed i finansielle anlægsaktiver hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.925 t.kr. pr. 31.12.2016 for modervirksomhedens gæld til kreditinstitutter. Modervirksomhedens gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen 5.705 t.kr. Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor modervirksomhedens gæld til pengeinstitut.

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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).

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel 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.

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 nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.