

Ejendomsselskabet SAP 9 ApS

Sankt Annæ Plads 11, kl., 1250 København K

CVR-nr. 31 88 11 37

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juni 2018

Dirigent:

.....
Ulrik Theophil Jørgensen





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet SAP 9 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. juni 2018
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 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. 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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

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.

Odense, den 6. juni 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Søren Smedegaard Hvid
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne31450



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet SAP 9 ApS
Adresse, postnr., by	Sankt Annæ Plads 11, kl., 1250 København K
CVR-nr.	31 88 11 37
Stiftet	9. december 2008
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Ulrik Theophil Jørgensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på 146.756 kr. mod et underskud på 430.297 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 2.540.694 kr.

Selskabet har afhændet ejendommen primo 2016, hvorfor der er begrænset aktivitet i regnskabsåret 2017.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttotab	-357.076	-209.905
2	Personaleomkostninger	-90.265	-285.613
	Andre driftsomkostninger	0	-347.410
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-447.341	-842.928
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-23.923
	Resultat før finansielle poster	-447.341	-866.851
3	Finansielle indtægter	267.437	475.711
4	Finansielle omkostninger	-7.552	-163.354
	Resultat før skat	-187.456	-554.494
5	Skat af årets resultat	40.700	124.197
	Årets resultat	-146.756	-430.297
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-146.756	-430.297
		-146.756	-430.297

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	2.984.753	2.982.398
		<u>2.984.753</u>	<u>2.982.398</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.984.753</u>	<u>2.982.398</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	90.264	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	40.700	0
	Andre tilgodehavender	0	709.721
	Periodeafgrænsningsposter	59.283	58.311
		<u>190.247</u>	<u>768.032</u>
	Likvide beholdninger	907.548	2.242.022
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.097.795</u>	<u>3.010.054</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>4.082.548</u></u>	<u><u>5.992.452</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	150.000	150.000
	Overført resultat	2.390.694	2.537.450
	Egenkapital i alt	<u>2.540.694</u>	<u>2.687.450</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.029	3.249
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.426.818	1.690.733
	Skyldig samskatningsbidrag	0	1.509.530
	Anden gæld	55.007	101.490
		<u>1.541.854</u>	<u>3.305.002</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.541.854</u>	<u>3.305.002</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>4.082.548</u></u>	<u><u>5.992.452</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	150.000	2.537.450	2.687.450
Overført via resultatdisponering	0	-146.756	-146.756
Egenkapital 31. december 2017	<u>150.000</u>	<u>2.390.694</u>	<u>2.540.694</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet SAP 9 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Der er i regnskabsåret foretaget enkelte reklassifikationer af sammenligningstal i resultatopgørelsen og balancen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets indtægter ved udlejning af ejendomme.

Lejeindtægter periodiseres og medtages, såfremt de kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaler m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

Skat

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver bestående af et gældsbrev måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2017	2016
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	35.705	215.352
Andre omkostninger til social sikring	9.346	8.988
Andre personaleomkostninger	45.214	61.273
	<u>90.265</u>	<u>285.613</u>
<p>I årets lønninger er der modregnet 181 t.kr. vedrørende management fee fra tilknyttede virksomheder.</p>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	258.164
Andre finansielle indtægter	267.437	217.547
	<u>267.437</u>	<u>475.711</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	7.552	0
Andre finansielle omkostninger	0	163.354
	<u>7.552</u>	<u>163.354</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	1.509.530
Årets regulering af udskudt skat	0	-1.633.727
Refusion i sambeskatning	-40.700	0
	<u>-40.700</u>	<u>-124.197</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver består af et gældsbeleg på nom. 3.656 t.kr. udbetalt til kurs 80 og tilskrevne renter. På indfrielsestidspunktet realiseres en kursgevinst på 731 t.kr.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden SAP9 Group A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for moderselskabet SAP9 Group A/S' bankgæld.

8 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet sikkerhed i finansielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.985 t.kr. pr. 31.12.2017 for moderselskabet SAP9 Group A/S' gæld til kreditinstitutter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ulrik Theophil Jørgensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-945384146710

IP: 188.179.174.190

2018-06-07 11:00:40Z

NEM ID 

Søren Smedegaard Hvid

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:1256831000710

IP: 87.50.18.46

2018-06-07 11:29:51Z

NEM ID 

Ulrik Theophil Jørgensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-945384146710

IP: 80.62.117.61

2018-06-07 20:49:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 26HIF-EN5J8-6HXZE-MF6Q1-5TEKV-M6KMC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>