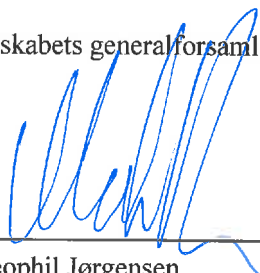


**SAP9 Group A/S**  
**CVR-nr. 32146988**  
**Sankt Annæ Plads 11 kl**  
**1250 København K**

**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**

SAP9 Group A/S  
Sankt Annæ Plads 11 kl  
1250 København K

CVR-nr.: 32146988  
Hjemsted: København K.  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Thor Nels Andersen, Formand  
Ulrik Theophil Jørgensen  
Jacob Vinther

### **Direktion**

Ulrik Theophil Jørgensen

### **Bank**

Spar Nord Bank A/S

### **Advokat**

Accura Advokatpartnerselskab

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herningvej 34  
4800 Nykøbing F

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for SAP9 Group 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 30.03.2016

### Direktion



Ulrik Theophil Jørgensen

### Bestyrelse



Thor Nels Andersen  
Formand



Ulrik Theophil Jørgensen



Jacob Vinther

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i SAP9 Group A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SAP9 Group A/S 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 til læg til 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**

Hovedaktiviteten er at investere i aktier og ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er efter ledelsens opfattelse tilfredsstillende. Årets resultat udgør 5.459 t.kr mod (414) t.kr sidste år. Egenkapitalen udgør herefter 12.719 t.kr.

### **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 mellem.

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

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### 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

### 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.

### 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.

### Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, 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 alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### 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 bereg-



## Anvendt regnskabspraksis

ning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og 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.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 5 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede samt unoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Såfremt der ikke kan opgøres en pålidelig dagsværdi anvendes kostpris.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>298.673</b>	<b>458.737</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		182.000	1.287.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		39.676	12.863
<b>Driftsresultat</b>		<b>520.349</b>	<b>1.758.600</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.935.832	(885.717)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		299.092	(912.007)
Andre finansielle indtægter	1	454.427	512.475
Andre finansielle omkostninger	2	(568.073)	(710.073)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>5.641.627</b>	<b>(236.722)</b>
Skat af ordinært resultat	3	(182.473)	(177.543)
<b>Årets resultat</b>		<b>5.459.154</b>	<b>(414.265)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		3.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		656.302	0
Overført resultat		1.802.852	(414.265)
		<b>5.459.154</b>	<b>(414.265)</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		10.290.000	10.108.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>10.290.000</u>	<u>10.108.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.617.744	2.681.912
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.915.591	2.367.134
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<u>12.533.335</u>	<u>5.049.046</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>22.823.335</u>	<u>15.157.046</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		160.630	158.574
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	6.463.279
Andre tilgodehavender		4.850.032	4.486.366
Periodeafgrænsningsposter		10.477	10.477
<b>Tilgodehavender</b>		<u>5.021.139</u>	<u>11.118.696</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>5.021.139</u>	<u>11.118.696</u>
<b>Aktiver</b>		<u>27.844.474</u>	<u>26.275.742</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		656.302	0
Overført overskud eller underskud		4.063.122	2.260.270
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<u>12.719.424</u>	<u>7.260.270</u>
Udskudt skat		484.763	364.612
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<u>484.763</u>	<u>364.612</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.775.747	6.039.423
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<u>5.775.747</u>	<u>6.039.423</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	224.000	0
Kreditinstitutter i øvrigt		4.570.505	7.611.019
Modtagne forudbetalinger fra kunder		222.600	222.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		143.632	135.944
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.775.225	0
Skyldig selskabsskat		260.031	3.022.379
Anden gæld		1.540.044	1.492.636
Periodeafgrænsningsposter		128.503	126.859
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>8.864.540</u>	<u>12.611.437</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>14.640.287</u>	<u>18.650.860</u>
<b>Passiver</b>		<u>27.844.474</u>	<u>26.275.742</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	0	2.260.270	0	7.260.270
Foreslået udbytte	0	0	0	3.000.000	3.000.000
Årets resultat	0	656.302	1.802.852	0	2.459.154
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>656.302</b>	<b>4.063.122</b>	<b>3.000.000</b>	<b>12.719.424</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	77.571	336.150
Øvrige finansielle indtægter	376.856	176.325
	<b>454.427</b>	<b>512.475</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	117.520	0
Øvrige finansielle omkostninger	450.553	710.073
	<b>568.073</b>	<b>710.073</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	62.322	(37.044)
Ændring af udskudt skat	120.151	214.587
	<b>182.473</b>	<b>177.543</b>
		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		7.876.783
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>7.876.783</b>
Opskrivninger primo		2.231.217
Årets opskrivninger		182.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>2.413.217</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>10.290.000</b>

## Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	6.961.442	5.279.167
Tilgange	0	3.847.420
Afgange	0	(1.556.389)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.961.442</b>	<b>7.570.198</b>
Opskrivninger primo	(4.279.530)	(2.911.973)
Andel af årets resultat	4.935.832	0
Opskrivninger	0	(76.364)
Tilbageførsel af opskrivninger	0	333.730
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>656.302</b>	<b>(2.654.607)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.617.744</b>	<b>4.915.591</b>

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Dattervirksomheder:			
Ejendomsselskabet SAP9 ApS	København	ApS	100,00

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Kapitalandele	5.000.000	1,00	5.000.000
	<b>5.000.000</b>		<b>5.000.000</b>

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	224.000	5.775.747	4.521.000
	<b>0</b>	<b>224.000</b>	<b>5.775.747</b>	<b>4.521.000</b>



## Noter

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skatteovens 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 kildekat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for dattervirksomheds gæld til kreditinstitut. Dattervirksomhedens gæld til omfattede kreditinstitut udgør på balancedagen 3.937 t.kr.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 10.290 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 7.350 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

Værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 4 t.kr., er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

Selskabet har stillet anden hæftelse over for Ejerforening på 26 t.kr.

Nominelt 150 t.kr anparter i datterselskab, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 7.618 t.kr., er stillet til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut og datterselskabs engagement med pengeinstitut.