

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

SANKELMARKSGADE 7-9 APS

CVR-NR. 35 14 47 22

ÅRSRAPPORT FOR 2013/14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 9/10 2014.



Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

PÅTEGNINGER

Ledelsens regnskabspåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2 - 3

LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

ÅRSREGNSKAB 7. MARTS 2013 - 30. JUNI 2014

Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 7. marts 2013 - 30. juni 2014 for Sankelmarksgade 7-9 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultater af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 7. marts 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 9. oktober 2014

DIREKTION



Per Nordvig Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til kapitalejerne i Sankelmarksgade 7-9 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sankelmarksgade 7-9 ApS for regnskabsåret 7. marts 2013 - 30. juni 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 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 den finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 7. marts 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

-fortsættes-

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

-fortsat-

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 9. oktober 2014

**REVISIONSFIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB**

Ole Nielsen
statsaut. revisor



Morten Pedersen
statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Sankelmarksgade 7-9 ApS
Brogade 33, 1. sal
5700 Svendborg

Telefon: 63 22 33 44

CVR-NR. 35 14 47 22

Stiftet: 7. marts 2013

Hjemstedskommune: Svendborg

Regnskabsår: 7. marts - 30. juni

DIREKTION:

Per Nordvig Nielsen

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

GENERALFORSAMLING:

Ordinær generalforsamling afholdes 9. oktober 2014

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITET

Hovedaktiviteten består af besiddelse og drift af investeringsejendomme beliggende på Sankelmarksgade, København.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets resultat udviser et overskud på t.kr. 4.017 efter skat, som af ledelsen betragtes som værende tilfredsstillende.

Investeringsejendomme værdiansættes til den af ledelsen vurderet markedsværdi. Det gennemsnitlige afkastkrav anvendt i forbindelse med markedsværdiberegning udgør 5 %.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2013/14.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sankelmarksgade 7-9 ApS for perioden 7. marts 2013 - 30. juni 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Da regnskabsåret 2013/14 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Driftsomkostninger vedrørende ejendomme

Driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forbrugsafgifter, brændselsudgifter, vedligeholdelse og andre udgifter henførbare til ejendommenes drift.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt amortisering af visse finansielle aktiver og forpligtelser.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til den af ledelsen vurderet markedsværdi, ud fra en afkastbaseret beregning. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse er indregnet i reguleringen til markedsværdi.

Købsomkostninger og omkostninger ved låneomlægning udgiftsføres når de afholdes således, at de ikke indgår i markedsværdien.

Anskaffelser under 12.600 kr. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling og forpligtelsen.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSEN

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling til og fra selskabsdeltagere.

LIKVIDER

Likvider omfatter likvide beholdninger og bankgæld.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2013/14

Note	2013/14 Kr.
1 BRUTTORESULTAT	1.049.053
5 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.677.795
Dagsværdiregulering af gæld.....	<u>95.935</u>
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	5.822.783
Finansielle indtægter	2
3 Finansielle omkostninger.....	<u>-563.230</u>
RESULTAT FØR SKAT	5.259.555
4 Skat af årets resultat	<u>-1.242.545</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>4.017.010</u>
 RESULTATDISPONERING	
Årets resultat, der udviser et overskud på kr. 4.017.010 foreslås fordelt således:	
Overført til næste år	<u>4.017.010</u>
Disponeret i alt	<u>4.017.010</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2014**AKTIVER**

Note	2013/14 Kr.
ANLÆGSAKTIVER:	
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:	
5 Investeringsejendomme	<u>16.500.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>16.500.000</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER:	
TILGODEHAVENDER:	
Andre tilgodehavender	<u>768</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>47.526</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>48.294</u>
 AKTIVER I ALT	 <u>16.548.293</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2014**PASSIVER**

Note	2013/14 Kr.
6 EGENKAPITAL:	
Selskabskapital	80.000
Overført resultat	4.017.010
EGENKAPITAL I ALT	<u>4.097.010</u>
 HENSATTE FORPLIGTELSER:	
7 Udskudt skat	<u>1.081.400</u>
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:	
8 Prioritetsgæld	8.496.045
Deposita	269.648
	<u>8.765.693</u>
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:	
Kortfristet del af langfristet gæld	291.072
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.119.436
Skyldig selskabsskat	161.145
Anden gæld	32.537
	<u>2.604.190</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>11.369.883</u>
 PASSIVER I ALT	<u>16.548.293</u>
 9 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER	

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Note	2013/14 Kr.
Årets resultat	4.017.010
Regulering af skatter	1.242.545
Reguleringer	<u>-4.773.730</u>
	485.825
Ændring i tilgodehavender	-768
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	<u>32.537</u>
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	<u>517.594</u>
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET:	
Køb af materielle anlægsaktiver	<u>-11.822.205</u>
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	<u>-11.822.205</u>
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET:	
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt	269.649
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder.....	2.119.436
Optagelse af gæld til kreditinstitutter.....	9.240.000
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-356.948
Andre pengestrømme	<u>80.000</u>
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	<u>11.352.138</u>
Samlet likviditetsvirkning	47.526
Likviditet primo	<u>0</u>
LIKVIDITET ULTIMO	<u>47.526</u>

Likviditeten er defineret som summen af likvide beholdninger fratrukket bankgæld opført under kortfristede gældsforpligtelser.

NOTER

Note

1 BRUTTOFORTJENESTE:

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

2 PERSONALEOMKOSTNINGER:

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft nogen ansatte.

Selskabets direktør har ikke i regnskabsåret modtaget vederlag for denne funktion.

2013/14
Kr.

3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:

I posten indgår renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder 91.898

4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:

Skat af årets resultat 161.145

Årets regulering udskudt skat 1.081.400

1.242.545

5 INVESTERINGSEJENDOMME:

Anskaffelsessum 7. marts 2013 0

Tilgang i året 11.822.205

Afgang 0

Anskaffelsessum 30. juni 2014 11.822.205

Værdireguleringer 7. marts 2013 0

Årets værdiregulering 4.677.795

Værdireguleringer 30. juni 2014 4.677.795

REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 30. JUNI 2014 16.500.000

NOTER

Note	2013/14 Kr.
6 EGENKAPITAL:	
Selskabskapital primo	0
Tilgang ved stiftelse	80.000
	<u>80.000</u>
OVERFØRT RESULTAT	
Overført tidligere år	0
Foreslået udytte, jf. resultatdisponering	0
Overført årets resultat, jf. resultatdisponering	4.017.010
	<u>4.017.010</u>
EGENKAPITAL 30. JUNI 2014	<u>4.017.010</u>

Selskabets anpartskapital udgør kr. 80.000 fordelt i anparter på kr. 20 og multipla heraf.

7 UDSKUDT SKAT:

Hensat 7. marts 2013	0
Årets regulering udskudt skat	-1.081.400
Hensat 30. juni 2014	<u>-1.081.400</u>

8 PRIORITETSGÆLD:

Af den samlede prioritetsgæld forfalder t.kr. 7.417 til betaling efter 5 år.

9 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der afgivet primær pant i selskabets ejendomme.

Selskabet har ingen aktuel vedligeholdelsesforpligtelse i henhold til Boligreguleringslovens §§18 og 18b og efter Lejelovens §22.

Sankelmarksgade 7-9 ApS er sambeskattet med modervirksomheden Rantzausminde Invest A/S og søstervirksomhederne Rantzausminde Ejendomme A/S og Kame Holding ApS. Som delvis ejet datterselskab hæfter Sankelmarksgade 7-9 ApS begrænset og subsidiært med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatte vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.