

SANKELMARKSGADE 7-9 APS

CVR-NR. 35 14 47 22

ÅRSRAPPORT FOR 2014/15

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 8/10 2015.



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

PÅTEGNINGER

Ledelsens regnskabspåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2 - 3

LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

ÅRSREGNSKAB 1. JULI 2014 - 30. JUNI 2015

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 1. juli 2014 - 30. juni 2015 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 2015 samt af resultater af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 8. oktober 2015

DIREKTION

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long tail extending downwards and to the left.

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 1. juli 2014 - 30. juni 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 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 8. oktober 2015

**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: 1. juli - 30. juni

DIREKTION:

Per Nordvig Nielsen

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

GENERALFORSAMLING:

Ordinær generalforsamling afholdes 8. oktober 2015

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. 336 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 4,6 %. (2013/14 = 5%)

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2014/15.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sankelmarksgade 7-9 ApS for perioden 1. juli 2014 - 30. juni 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret fra tidligere år.

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.

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 12.800 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 gældsmetode 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.

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 nettorealisationsværdi.

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 2014/15

Note		2014/15 Kr.	2013/14 Kr.
	EJENDOMMENES DRIFT		
	Lejeindtægter	1.075.799	1.475.863
1	Ejendommenes driftsudgifter	-480.137	-285.775
	EJENDOMMENES BRUTTORESULTAT	595.663	1.190.088
7	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-40.354	4.677.795
	Dagsværdiregulering af gæld	254.098	95.935
	RESULTAT PRIMÆR DRIFT	809.406	5.963.819
	ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER:		
2	Administrationsomkostninger	-29.060	-36.770
3	Personaleomkostninger	-26.108	-104.265
	RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	754.238	5.822.783
4	Finansielle indtægter	0	2
5	Finansielle omkostninger	-410.674	-563.230
	RESULTAT FØR SKAT	343.564	5.259.555
6	Skat af årets resultat	-7.526	-1.242.545
	ÅRETS RESULTAT	336.038	4.017.010
	RESULTATDISPONERING		
	Årets resultat, der udviser et overskud på kr. 336.038 foreslås fordelt således:		
	Overført til næste år	336.038	4.017.010
	Disponeret i alt	336.038	4.017.010

BALANCE PR. 30. JUNI 2015**AKTIVER**

Note	2014/15 Kr.	2013/14 Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
7 Investeringsejendomme	18.000.000	16.500.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	18.000.000	16.500.000
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Andre tilgodehavender	0	768
LIKVIDE BEHOLDNINGER	501.784	47.526
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	501.784	48.294
AKTIVER I ALT	18.501.784	16.548.293

BALANCE PR. 30. JUNI 2015**PASSIVER**

Note	2014/15 Kr.	2013/14 Kr.
8 EGENKAPITAL:		
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	4.353.048	4.017.010
EGENKAPITAL I ALT	<u>4.433.048</u>	<u>4.097.010</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
10 Udskudt skat	1.074.100	1.081.400
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
9 Prioritetsgæld	12.274.967	8.496.045
Deposita	189.610	269.648
	<u>12.464.577</u>	<u>8.765.693</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristet gæld	0	291.072
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	483.555	2.119.436
Skyldig selskabsskat	14.826	161.145
11 Anden gæld	31.679	32.537
	<u>530.059</u>	<u>2.604.190</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>12.994.636</u>	<u>11.369.883</u>
PASSIVER I ALT	<u>18.501.784</u>	<u>16.548.293</u>
12 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2014/15	2013/14
	Kr.	Kr.
Årets resultat	336.038	4.017.010
Regulering af skatter	7.526	1.242.545
Årets værdireguleringer	-213.743	-4.773.730
	<u>129.821</u>	<u>485.825</u>
Betalt selskabsskat	-161.145	0
Ændring i tilgodehavender	767	-768
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-858	32.537
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	<u>-31.415</u>	<u>517.594</u>
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET:		
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.540.354	-11.822.205
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	<u>-1.540.354</u>	<u>-11.822.205</u>
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET:		
Ændring i deposita og forudbetalt leje	-80.038	269.649
Ændring af gæld hos tilknyttede virksomheder	-1.635.881	2.119.436
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	12.625.000	9.240.000
Indfrielse af gæld til kreditinstitutter	-8.668.741	0
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-214.312	-356.948
Anpartskapital ved stiftelse	0	80.000
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	<u>2.026.027</u>	<u>11.352.138</u>
Samlet likviditetsvirkning	454.258	47.526
Likviditet primo	47.526	0
LIKVIDITET ULTIMO	<u>501.784</u>	<u>47.526</u>

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

NOTER

Note	2014/15 Kr.	2013/14 Kr.
1 EJENDOMMENES DRIFTSUDGIFTER:		
Ejendomsskat	46.502	93.681
Vand, varme og el	47.486	71.894
Renovation	54.729	25.219
Ejendomsforsikring	11.036	23.623
Fællesudgifter.....	15.033	15.311
Vedligeholdelse.....	287.874	26.858
Diverse	0	18.607
Småanskaffelser	9.388	2.225
Varmeregnskaber	8.359	7.747
Administrationshonorarer	0	2.500
Opkrævede gebyrer	-270	-1.890
	<u>480.137</u>	<u>285.775</u>
2 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:		
Revision	18.125	25.000
Advokat	2.625	4.213
Gebyrer.....	7.220	7.231
Porto	1.090	0
Kontorhold	0	326
	<u>29.060</u>	<u>36.770</u>
3 PERSONALEOMKOSTNINGER:		
Lønninger	191.640	99.465
Sociale udgifter	2.017	825
Befordringsgodtgørelse	12.947	0
Fordelt på renoveringsopgaver	-197.460	0
Rejseudgifter	6.178	61
Øvrige personaleomkostninger	10.786	3.915
	<u>26.108</u>	<u>104.265</u>
4 FINANSIELLE INDTÆGTER:		
Renter, bankindstående	<u>0</u>	<u>2</u>

NOTER

Note	2014/15 Kr.	2013/14 Kr.		
5 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:				
Prioritetsrenter.....	145.999	158.926		
Renter, bank	976	47.401		
Øvrige finansielle omkostninger.....	108.808	177.840		
Renter mellemregninger	154.892	157.503		
Øvrige renteudgifter	0	21.560		
	<u>410.674</u>	<u>563.230</u>		
6 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:				
Skat af årets resultat	14.826	161.145		
Årets regulering udskudt skat	-7.300	1.081.400		
	<u>7.526</u>	<u>1.242.545</u>		
7 INVESTERINGSEJENDOMME:				
Anskaffelsessum 1. juli 2014	11.822.205	0		
Tilgang i året.....	1.540.354	11.822.205		
Afgang	0	0		
Anskaffelsessum 30. juni 2015	<u>13.362.559</u>	<u>11.822.205</u>		
Værdireguleringer 1. juli 2014	4.677.795	0		
Årets værdiregulering vedr. afgang	0	0		
Årets værdiregulering	-40.354	4.677.795		
Værdireguleringer 30. juni 2015	<u>4.637.441</u>	<u>4.677.795</u>		
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 30. JUNI 2015	<u>18.000.000</u>	<u>16.500.000</u>		
8 EGENKAPITAL:	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Saldo 1/7 2014.....	80.000	4.017.010	0	4.097.010
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Forslag til årets resultatfordeling.....	0	336.038	0	336.038
Saldo 30/6 2015.....	<u>80.000</u>	<u>4.353.048</u>	<u>0</u>	<u>4.433.048</u>

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

NOTER

Note

9 PRIORITETSGÆLD:

Af den samlede prioritetsgæld forfalder t.kr. 12.275 til betaling efter 5 år.

	2014/15 Kr.	2013/14 Kr.
10 UDSKUDT SKAT:		
Hensat 1. juli 2014	1.081.400	0
Årets regulering udskudt skat	7.300	1.081.400
Hensat 30. juni 2015.....	1.088.700	1.081.400
11 ANDRE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Skyldig omkostninger	25.000	25.000
Huslejemellemregning med lejere	6.419	7.435
Varmemellemregning med lejere	260	
Skyldig ATP	0	102
	31.679	32.537

12 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 administrationselskabet Rantzausminde Invest A/S og de øvrige virksomheder i koncernen: Rantzausminde Ejendomme A/S, Kame Holding ApS og RE København ApS. Som delvisejet koncernselskab 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 kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.