

# Ejendomsselskabet SAP 9 ApS

CVR-nr. 31 88 11 37

## Årsrapport for 2013

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 23.05.14

Ulrik Theophil Jørgensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 14
Noter	15 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet SAP 9 ApS  
Sankt Annæ Plads 9 kld.  
1250 København K  
Telefon: 33 93 19 85  
Hjemsted: København K  
CVR-nr.: 31 88 11 37

---

**Direktion**

---

Ulrik Theophil Jørgensen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Spar Nord Bank A/S

---

**Modervirksomhed**

---

SAP9 Group A/S, Københavns Kommune

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for Ejendomsselskabet SAP 9 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 21. maj 2014

**Direktionen**

Ulrik Theophil Jørgensen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet SAP 9 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet SAP 9 ApS for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F, den 21. maj 2014

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ole Olsen

Statsaut. revisor

Note		2013 DKK	2012 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.555.345</b>	<b>1.800.715</b>
2	Personaleomkostninger	-427.029	-544.478
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>1.128.316</b>	<b>1.256.237</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-13.965
	Regulering af gæld til dagsværdi	-62.681	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.065.635</b>	<b>1.242.272</b>
3	Andre finansielle indtægter	313	60.574
4	Andre finansielle omkostninger	-963.008	-926.103
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-962.695</b>	<b>-865.529</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>102.940</b>	<b>376.743</b>
5	Skat af årets resultat	389.118	-149.120
	<b>Årets resultat</b>	<b>492.058</b>	<b>227.623</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	492.058	227.623
	<b>I alt</b>	<b>492.058</b>	<b>227.623</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.13	31.12.12
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	36.500.000	36.500.000
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>36.500.000</b>	<b>36.500.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>36.500.000</b>	<b>36.500.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.327	0
	Andre tilgodehavender	11.861	15.104
	Periodeafgrænsningsposter	39.952	93.185
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>60.140</b>	<b>108.289</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>15.279</b>	<b>442.327</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>75.419</b>	<b>550.616</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>36.575.419</b>	<b>37.050.616</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.13	31.12.12
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	150.000	150.000
	Overført resultat	3.642.870	3.150.812
<b>7</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.792.870</b>	<b>3.300.812</b>
	Hensættelser til udskudt skat	3.029.027	3.418.145
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.029.027</b>	<b>3.418.145</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	21.971.091	15.046.061
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.541.095	5.522.887
	Anden gæld	1.318.149	2.364.107
<b>8</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>27.830.335</b>	<b>22.933.055</b>
<b>8</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	356.718	5.884.000
	Gæld til kreditinstitutter	11.514	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	925.882	1.123.927
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.085	154.466
	Gæld til tilknyttede virksomheder	210.113	0
	Anden gæld	377.875	235.729
	Periodeafgrænsningsposter	0	482
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.923.187</b>	<b>7.398.604</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>29.753.522</b>	<b>30.331.659</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>36.575.419</b>	<b>37.050.616</b>

9 Eventualforpligtelser

10 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

## Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

1. Udskudt skat måles på grundlag af de skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Som konsekvens af nedsættelse af skatteprocenten fra 25% til 22% over en 3-årig periode er skønnet over den forventede udskudte skat blevet ændret i overensstemmelse med de ændrede skattesatser. Den beløbsmæssige effekt af ændringen er indregnet i resultatopgørelsen under skat af årets resultat med den del, som kan henføres til årets resultat, og på egenkapitalen med den del, som kan henføres til poster indregnet direkte på egenkapitalen, samt en tilsvarende reduktion af udskudt skat. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af årets resultat på t.DKK 415. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen er forøget med t.DKK 415 som følge af det ændrede skøn.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer, der omfatter lejeindtægter fra selskabets investeringsejendom, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider:

	Brugstid, år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.300 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

## Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder 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 skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### 1. Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at erhverve og drive udlejningsvirksomhed samt anden dermed beslægtet virksomhed.

	2013	2012
	DKK	DKK

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger	346.147	506.406
Andre omkostninger til social sikring	11.829	7.172
Personaleomkostninger i øvrigt	69.053	30.900
I alt	427.029	544.478

### 3. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	313	60.574
I alt	313	60.574

### 4. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	288.321	326.665
Øvrige finansielle omkostninger	674.687	599.438
I alt	963.008	926.103

	2013 DKK	2012 DKK
<b>5. Skatter</b>		
Årets udskudte skat	-389.118	149.120
I alt	-389.118	149.120

## 6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.12	22.805.294	52.927
Kostpris pr. 31.12.13	22.805.294	52.927
Opskrivninger pr. 31.12.12	13.694.706	0
Opskrivninger pr. 31.12.13	13.694.706	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12	0	52.927
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13	0	52.927
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	36.500.000	0

**7. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>		
Saldo pr. 01.01.12	150.000	2.923.189
Forslag til resultatdisponering	0	227.623
Saldo pr. 31.12.12	150.000	3.150.812

*Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13*

Saldo pr. 01.01.13	150.000	3.150.812
Forslag til resultatdisponering	0	492.058
Saldo pr. 31.12.13	150.000	3.642.870

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**8. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Gæld i alt 31.12.13	Gæld i alt 31.12.12
Gæld til realkreditinstitutter	356.718	22.327.809	20.930.061
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.541.095	5.522.887
Anden gæld	0	1.318.149	2.364.107
I alt	356.718	28.187.053	28.817.055

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede hæftelse udgør t.DKK 2.099 på balancen.

## 10. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 22.380 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 36.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 7.500, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.