

Ejendomsselskabet SAP 9 ApS

CVR-nr. 31 88 11 37

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.05.15

Ulrik Theophil Jørgensen
Dirigent

| | |
|-------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 - 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 - 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 - 15 |
| Noter | 16 - 19 |

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 01.01.14 - 31.12.14 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 29. maj 2015

Direktionen

Ulrik Theophil Jørgensen

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet SAP 9 ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet SAP 9 ApS for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14, 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Nykøbing F, den 29. maj 2015

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ole Olsen
Statsaut. revisor

Lars Strange Hansen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i salgsaftale om salg af ejendommen indgået primo 2015. Der er således ikke knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.14 - 31.12.14 udviser et resultat på DKK -1.110.958 mod DKK 492.058 for tiden 01.01.13 - 31.12.13. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.681.912.

Ledelsen finder ikke årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

| Note | | 2014 DKK | 2013 DKK |
|--|--|-------------------|------------------|
| | Bruttofortjeneste | 1.516.228 | 1.555.345 |
| 1 | Personaleomkostninger | -363.465 | -427.029 |
| | Resultat før af- og nedskrivninger | 1.152.763 | 1.128.316 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -1.500.000 | 0 |
| | Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | -50.731 | -62.681 |
| | Resultat af primær drift | -397.968 | 1.065.635 |
| 2 | Andre finansielle indtægter | 81 | 313 |
| 3 | Andre finansielle omkostninger | -777.209 | -963.008 |
| | Finansielle poster i alt | -777.128 | -962.695 |
| | Resultat før skat | -1.175.096 | 102.940 |
| 4 | Skat af årets resultat | 64.138 | 389.118 |
| | Årets resultat | -1.110.958 | 492.058 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| | Overført resultat | -1.110.958 | 492.058 |
| | I alt | -1.110.958 | 492.058 |

| AKTIVER | | 31.12.14 | 31.12.13 |
|----------------|---|-------------------|-------------------|
| Note | | DKK | DKK |
| | Investeringsejendomme | 35.000.000 | 36.500.000 |
| | Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver | 19.054.907 | 0 |
| 5 | Materielle anlægsaktiver i alt | 54.054.907 | 36.500.000 |
| | Anlægsaktiver i alt | 54.054.907 | 36.500.000 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 8.327 |
| | Andre tilgodehavender | 123.433 | 66.655 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 83.345 | 39.952 |
| | Tilgodehavender i alt | 206.778 | 114.934 |
| | Likvide beholdninger | 48.327 | 15.279 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 255.105 | 130.213 |
| | Aktiver i alt | 54.310.012 | 36.630.213 |

| PASSIVER | | 31.12.14 | 31.12.13 |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
| Note | | DKK | DKK |
| | Selskabskapital | 150.000 | 150.000 |
| | Overført resultat | 2.531.912 | 3.642.870 |
| 6 | Egenkapital i alt | 2.681.912 | 3.792.870 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 2.927.845 | 3.029.027 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 2.927.845 | 3.029.027 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 22.021.822 | 22.327.809 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 4.541.095 |
| | Anden gæld | 0 | 1.318.149 |
| 7 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 22.021.822 | 28.187.053 |
| | Gæld til kreditinstitutter | 18.450.107 | 11.514 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 10.611 | 0 |
| | Deposita | 1.054.654 | 925.882 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 226.120 | 41.085 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 6.463.280 | 210.113 |
| | Selskabsskat | 37.044 | 0 |
| | Anden gæld | 436.617 | 432.669 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 26.678.433 | 1.621.263 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 48.700.255 | 29.808.316 |
| | Passiver i alt | 54.310.012 | 36.630.213 |

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C mellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

- 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 24,5% til 22% over en 2-årig periode er skønnet over den forventede udskudte skat blevet ændret i overensstemmelse med de vedtagne 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 negativ påvirkning af årets resultat på t.DKK 222. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen er nedsat med t.DKK 222 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 udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter 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 og restværdier:

| | Brugstid, år | Rest- værdi, procent |
|--|-----------------|----------------------------|
| Bygninger | | 0 |
| Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver | 0 | 0 |

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.600 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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

| | 2014 | 2013 |
|--|------|------|
| | DKK | DKK |

1. Personaleomkostninger

| | | |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Lønninger | 294.079 | 346.147 |
| Andre omkostninger til social sikring | 5.147 | 11.829 |
| Personaleomkostninger i øvrigt | 64.239 | 69.053 |
| I alt | 363.465 | 427.029 |

2. Andre finansielle indtægter

| | | |
|------------------------------|----|-----|
| Øvrige finansielle indtægter | 81 | 313 |
| I alt | 81 | 313 |

3. Andre finansielle omkostninger

| | | |
|---|---------|---------|
| Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder | 336.150 | 288.321 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 441.059 | 674.687 |
| I alt | 777.209 | 963.008 |

| | 2014 DKK | 2013 DKK |
|---------------------|-------------|-------------|
| 4. Skatter | | |
| Årets aktuelle skat | 37.044 | 0 |
| Årets udskudte skat | -101.182 | -389.118 |
| I alt | -64.138 | -389.118 |

5. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Materielle an- lægsaktiver under udførel- se og forudbe- taling for materielle an- lægsaktiver |
|------------------------------------|----------------------------|---|--|
| Kostpris pr. 31.12.13 | 22.805.294 | 52.927 | 0 |
| Tilgang i året | 0 | 0 | 19.054.907 |
| Kostpris pr. 31.12.14 | 22.805.294 | 52.927 | 19.054.907 |
| Opskrivninger pr. 31.12.13 | 13.694.706 | 0 | 0 |
| Opskrivninger pr. 31.12.14 | 13.694.706 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13 | 0 | 52.927 | 0 |
| Nedskrivninger i året | 1.500.000 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14 | 1.500.000 | 52.927 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14 | 35.000.000 | 0 | 19.054.907 |

6. Egenkapital

| Beløb i DKK | Selskabs- kapital | Overført resultat |
|---|----------------------|----------------------|
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13</i> | | |
| 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 |

Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14

| | | |
|---------------------------------|---------|------------|
| Saldo pr. 01.01.14 | 150.000 | 3.642.870 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | -1.110.958 |
| Saldo pr. 31.12.14 | 150.000 | 2.531.912 |

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

7. Gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Gæld i alt 31.12.14 | Gæld i alt 31.12.13 |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 22.021.822 | 22.327.809 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 4.541.095 |
| Anden gæld | 0 | 1.318.149 |
| I alt | 22.021.822 | 28.187.053 |

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav. 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 3.089 på balancedagen.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for modervirksomhedens gæld til kreditinstitutter. Modervirksomhedens gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 7.611.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 22.022 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 35.000.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 28.800, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt forudbetalinger for materiale anlægsaktiver. Ejerpantebrevene ligger endvidere til sikkerhed for tredjemands engagement med pengeinstitut.