

SORTEDAM ApS

Årsrapport

1. oktober 2012 - 30. september 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/02/2014

Søren Sandvig

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

SORTEDAM ApS
Godthåbsvej 93
2000 Frederiksberg

CVR-nr: 29778981
Regnskabsår: 01/10/2012 - 30/09/2013

Revisor

ONE REVISION ØST, STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
Roskildevej 37A, 3. sal
2000 Frederiksberg
CVR-nr: 27674399

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for Sortedam ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 24/02/2014

Direktion

Morten Sønderkov

Søren Sandvig

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Sortedam ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sortedam ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for selskabet. 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 vurderingen 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. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, 24/02/2014

Hans Grube
statsautoriseret revisor
ONE REVISION ØST, STATS AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes til kostpris med tillæg af købsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Værdiregulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under nettoomsætning. Indtægtsførte værdireguleringer overføres til reserve for investeringsaktiver under egenkapitalen.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendomme blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges kostprisen som forbedringer.

Dagsværdien fastsættes efter en individuel vurdering af hver enkelt ejendom i porteføljen og opgøres med udgangspunkt i sammenlignelige priser suppleret med afkastbaserede værdiansættelser.

Ved opgørelse af dagsværdien efter en afkastbaseret metode tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter, fratrasket forventede drifts-, administrations- og standardvedligeholdelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, opgøres udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2012 - 30. sep 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Bruttoresultat		442.030	278.330
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	1	0	215.969
Andre finansielle indtægter	2	0	38
Øvrige finansielle omkostninger	3	-99.381	-218.115
Ordinært resultat før skat		-99.381	-155.716
Skat af årets resultat	4	0	0
Årets resultat		342.649	-155.716
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		-462.322	0
Overført resultat		804.971	-155.716
I alt		342.649	-155.716

Balance 30. september 2013

Aktiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Investeringsejendomme		7.100.000	6.850.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5	7.100.000	6.850.000
Anlægsaktiver i alt		7.100.000	6.850.000
Andre tilgodehavender		7.543	0
Tilgodehavender i alt		7.543	0
Likvide beholdninger		63.853	82.318
Omsætningsaktiver i alt		71.396	82.318
AKTIVER I ALT		7.171.396	6.932.318

Balance 30. september 2013

Passiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		0	462.322
Overført resultat		1.068.846	263.876
Egenkapital i alt	6	1.193.846	851.198
Gæld til realkreditinstitutter		5.319.000	5.319.000
Gæld til banker		0	465.740
Langfristede gældsforpligtelser i alt		5.319.000	5.784.740
Gæld til banker		0	46.381
Anden gæld		658.550	249.999
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		658.550	296.380
Gældsforpligtelser i alt		5.977.550	6.081.120
PASSIVER I ALT		7.171.396	6.932.318

Noter

1. Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Kapital tab i forbindelse med ejerskifte	0	215.969
	0	215.969

2. Andre finansielle indtægter

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Renteindtægt pengeinstitutter	0	38
	0	38

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Renteomkostninger varekreditorer	21	0
Renteomkostninger pengeinstitutter	8.521	34.572
Renteomkostninger kreditinstitutter	90.839	183.543
	99.381	218.115

4. Skat af årets resultat

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Skat af årets resultat	23.162	15.063
Regulering af tidligere års skat	-23.162	-15.063
	0	0

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings ejendomme
	kr.
Anskaffelsessum	
Kostpris primo Anskaffelsessum 1/10 2012	6.233.569
Anskaffelsessum 30/9 2013	6.233.569
Opskrivninger	
Opskrivning 1/10 2012	616.431
Årets opskrivninger	250.000
Opskrivninger 30/9 2013	866.431
Bogført værdi 30/9 2013	7.100.000

6. Egenkapital i alt

	1/10 2012	Forslag til årets resultatfordeling	30/9 2013
	kr.	kr.	kr.
Anpartskapital	125.000	0	125.000
Reserve for dagsværdi af investeringsaktiver	462.322	-462.322	0
Overført resultat	263.876	804.971	1.068.847
	851.198	342.649	1.193.847

7. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er at købe og sælge ejendomme, udlejning af ejendomme samt efter direktionens opfattelse hermed beslægtet virksomhed.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.kr. 5.319, er der stillet ejerpantebrev på t.kr. 5.319 i fast ejendom, der har en regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2013 på t.kr. 7.100.

Herudover har selskabets ultimative ejere og deres respektive holdingselskaber stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med selskabets pengeinstitut. Selvskyldnerkautionen er overfor hver af de ultimative ejere limiteret til t.kr. 500.