

SORTEDAM ApS

Årsrapport

1. oktober 2011 - 30. september 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

02/01/2013

Søren Sandvig

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring	5
---	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

SORTEDAM ApS
Godthåbsvej 93
2000 Frederiksberg

CVR-nr: 29778981
Regnskabsår: 01/10/2011 - 30/09/2012

Revisor

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012 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 02/01/2013

Direktion

Morten Sønderkov

Søren Sandvig

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Sortedam ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sortedam ApS for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, 02/01/2013

Hans Grube
statsautoriseret revisor
One Revision Øst, statsautoriseret revisionsaktieselskab

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sortedam ApS for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i 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.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2011 - 30. sep 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		278.329	279.285
Andre driftsomkostninger	1	-215.969	0
Resultat af ordinær primær drift		62.360	279.285
Andre finansielle indtægter	2	38	2.912
Øvrige finansielle omkostninger	3	-218.115	-215.200
Ordinært resultat før skat		-155.717	66.997
Ekstraordinært resultat før skat		-155.717	66.997
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-155.717	66.997
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-155.717	66.997
I alt		-155.717	66.997

Balance 30. september 2012

Aktiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Investeringsejendomme		6.850.000	6.850.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	6.850.000	6.850.000
Anlægsaktiver i alt		6.850.000	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	115.969
Tilgodehavender i alt	5	0	115.969
Likvide beholdninger		82.318	0
Omsætningsaktiver i alt		82.318	115.969
AKTIVER I ALT		6.932.318	6.965.969

Balance 30. september 2012

Passiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		462.322	462.322
Overført resultat		263.876	419.593
Egenkapital i alt	6	851.198	1.006.915
Gæld til realkreditinstitutter		5.319.000	5.319.000
Gæld til banker		465.740	453.339
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	5.784.740	5.772.339
Gæld til banker		46.381	25.065
Anden gæld		249.999	161.650
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		296.380	186.715
Gældsforpligtelser i alt		6.081.120	5.959.054
PASSIVER I ALT		6.932.318	6.965.969

Noter

1. Andre driftsomkostninger

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Kapitaltab i forbindelse med ejerskifte	215.969	0
	215.969	0

Andre driftsomkostninger består af kapitaltab på mellemregninger med selskabets ejerkreds, som er blevet udlignet som en del af en anpartsoverdragelsesaftale mellem parterne, hvor disses aktivitet i vidt omfang er blevet adskilt.

2. Andre finansielle indtægter

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.912
Renteindtægt fra pengeinstitutter	38	0
	38	2.912

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Renteomkostninger pengeinstitutter	34.572	30.591
Renteomkostninger kreditinstitutter	183.543	184.609
	218.115	215.200

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme kr.
Anskaffelsessum 1/10 2011	6.233.569
Anskaffelsessum 30/9 2012	6.233.569

Opskrivninger

Opskrivning 1/10 2011	616.431
Opskrivninger 30/9 2012	616.431
Bogført værdi 30/9 2012	6.850.000

5. Tilgodehavender i alt

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Mellemregning M3S Ejendomme A/S	0	115.969
	0	115.969

6. Egenkapital i alt

	1/10 2011 kr.	Forslag til årets resultatfordeling kr.	30/9 2012 kr.
Anpartskapital	125.000	0	125.000
Reserve for dagsværdi af investeringsaktiver	462.322	0	462.322
Overført resultat	419.593	-155.717	263.876
Egenkapital ultimo	1.006.915	-155.717	851.198

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/10 2011 Gæld i alt kr.	30/9 2012 Gæld i alt kr.	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5.319.000	5.319.000	0	5.319.000
Pengeinstitutter	453.339	465.740	0	0
	5.772.339	5.784.740	0	5.319.000

8. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

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

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 5.319.000 kr., er der stillet ejerpantebrev på 5.319.000 kr. fast ejendom, der har en regnskabsmæssige værdi på 6.850.000 kr. pr. 30. september 2012.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 465.740 kr., er der stillet ejerpantebrev på 3.000.000 kr. som 2. prioritet i fast ejendom.

Til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets pengeinstitut har et søsterselskab stillet ejerpantebrev på 3.000.000 kr. med pant i dets faste ejendom.

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 500.000 kr.

Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring.

Årsrapporten er modtaget den 1. mar 2013.