

Sortedam Dossering 3-9 m.fl. P/S

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

25/03/2013

Henrik T. Knudsen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Sortedam Dossering 3-9 m.fl. P/S
Philip Heymans Allé 15
2900 Hellerup

CVR-nr: 33158688
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Gyngemose Parkvej 50
2860 Søborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Sortedam Dossering 3-9 m.fl. P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 – 31. december 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 25/03/2013

Direktion

Jesper Damborg

Bestyrelse

Claus Klostermann
formand

Søren Jalsøe

Peter Jalsøe

Preben Stenkjær

Peter Bugge Johansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sortedam Dossering 3-9 m.fl. P/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sortedam Dossering 3-9 m.fl. P/S for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 handlinger 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 finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

København, 25/03/2013

Henrik Reedtz
statsautoriseret revisor
Ernst & Young Godkendt
Revisionspartnerselskab

Mark Palmberg
statsautoriseret revisor
Ernst & Young Godkendt
Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Præsentation af virksomheden

Selskabets formål er at investere i ejendomme i form af bolig- kontor- og butiksejendomme. Selskabet skal primært investere i ejendomme beliggende i det Storkøbenhavnske område og overtog ejendommen Sortedam Dossering 3-9 m.fl. den 16. februar 2011.

Selskabet har den 18. december 2012 indgået en betinget købsaftale, hvor ejendommen overdrages til Irere Lake ApS med overtagelse 1. april 2013 alene betinget af lejernes eventuelle udnyttelse af tilbudspligten. Set fra selskabets side er overdragelsen således ubetinget, idet ejendommen enten sælges til Irere Lake ApS eller til en nystiftet andelsboligforening på enslydende vilkår.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgjorde DKK 14.902 tusind mod DKK 10.886 i forrige regnskabsår og resultat af ordinær primær drift udgjorde DKK 6.730 tusind, hvilket er DKK 3.328 tusind bedre end sidste år.

Investerings ejendommen er i årsregnskabet 2012 optaget til en markedsværdi på DKK 309,9 mio. svarende til den aftalte købesum i henhold til købsaftalen, som omtalt nedenfor. Dette har medført en positiv dagsværdiregulering af investeringsejendommen på DKK 10.982 tusind. Stigningen i værdien inkluderer årets tilgang på DKK 5.933 tusind.

Finansielle gældsforpligtelser er ligeledes optaget til dagsværdi. Årets negative dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme udgør DKK 4.235 tusind.

Årets resultat udgør DKK 5.614 tusind mod DKK 5.238 tusind i regnskabsåret 2010/11.

Egenkapitalen er forøget med årets resultat, fra DKK 30.238 tusind ved året begyndelse til DKK 35.852 tusind på balancedagen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Usikkerhed ved indregning og måling i ejendomsselskabet knytter sig normalt til værdiansættelsen af investeringsejendommen. Da ejendommen er solgt med overtagelse efter balancedagen er Investeringsejendommen er i årsregnskabet 2012 optaget til en markedsværdi svarende til den aftalte købesum i henhold til købsaftalen. Hermed er usikkerheden afdækket.

Usædvanlig forhold

Ingen.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har den 18. december 2012 indgået en betinget købsaftale, hvor ejendommen overdrages til Irere Lake ApS med overtagelse 1. april 2013 alene betinget af lejernes eventuelle udnyttelse af tilbudspligten. Set fra selskabets side er overdragelsen således ubetinget, idet ejendommen enten sælges til Irere Lake ApS eller til en nystiftet andelsboligforening på enslydende vilkår.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip, idet investeringsejendomme og tilhørende gældsforpligtelser dog måles til dagsværdi.

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 ressourcer 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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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

Omsætning

Omsætningen omfatter lejeindtægter, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter.

Ejendommenes driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets omsætning. Herunder indgår direkte og indirekte driftsomkostninger i form af reparation og vedligeholdelse samt ejendomsadministration.

Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendommenes driftsomkostninger.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Ændring i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser

Ændring i dagsværdien af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten "Værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser".

Carried interest

Forpligtelser i henhold til indgået managementaftale vedrørende ophørsfee/carried interest beregnes løbende som en aftalt del af egenkapitalforrentningen og indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten ”Carried interest”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renteindtægter og –omkostninger vedrørende banker, realkreditinstitutter og forrentning af købesum overfor sælger.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet.

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelt direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Ledelsens skøn over dagsværdien fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en individuel vurdering af det forventede fremtidige cash flow, herunder forventninger til udlejningsgrad og forventninger til huslejestigning ud over inflation, samt vedligeholdelsesstand og afkastkrav.

Fastlæggelsen af dagsværdien tager i henhold til markedskonforme standarder udgangspunkt i

1. Den kapitaliserede indtjeningsværdi ud fra det nuværende normaliserede løbende afkast og et afkastkrav.
2. Den kapitaliserede indtjeningsværdi ud fra et normaliseret løbende terminalafkast (efter optimering ved tilpasning til markedsleje) og et terminalafkastkrav.

Beregningen af dagsværdien bygger således på ledelsens skøn over den fremtidige leje, de nuværende lejerens evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendommens driftsomkostninger.

Der indregnes ikke renter i kostprisen på investeringsejendomme, da disse måles til dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten ”Værdiregulering af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning på tilgodehavender, når det er konstateret, at selskabet ikke vil være i stand til at inddrive alle skyldige beløb i overensstemmelse med de oprindelige vilkår for tilgodehavender. Nedskrivningen opgøres efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Omkostningsrefusioner fra lejerne indregnes i balancen som mellemværende med lejerne sammen de tilhørende omkostninger.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider består af likvide beholdninger, indeståender på konti i banker samt andre kortfristede, let omsættelige investeringer med en ubetydelig risiko for værdiændring og med oprindelige forfaldsperioder på maksimalt tre måneder.

Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen og at beløbets størrelse kan måles pålideligt.

Posten omfatter beregnet ophørsfee/carried interest i henhold til indgået managementaftale vedrørende en aftalt del af egenkapitalforrentningen.

Forpligtelsen indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten "Carried interest".

Finansielle gældsforpligtelser

Lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles lånene til dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten "Værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser".

Lån klassificeres som kortfristede gældsforpligtelser, medmindre selskabet har en ubetinget ret til at udskyde indfrielse af gælden i mindst et år fra balancedagen.

Andre gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2010/11 kr.
Nettoomsætning		14.901.785	10.886.377
Ejendomsomkostninger		-5.181.138	-4.555.016
Administrationsomkostninger		-2.990.412	-2.929.170
Bruttoresultat		6.730.235	3.402.191
Resultat af ordinær primær drift		6.730.235	3.402.191
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.982.078	14.262.710
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-5.138.605	-7.627.473
Andre finansielle indtægter		48.107	100.890
Øvrige finansielle omkostninger		-7.007.822	-4.899.873
Ordinært resultat før skat		5.613.993	5.238.445
Årets resultat		5.613.993	5.238.445
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.613.993	5.238.445
I alt		5.613.993	5.238.445

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2010/11 kr.
Investeringsejendomme		309.915.572	293.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	309.915.572	293.000.000
Anlægsaktiver i alt		309.915.572	293.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		84.199	95.507
Andre tilgodehavender		921.312	1.868.462
Periodeafgrænsningsposter		847.335	149.366
Tilgodehavender i alt		1.852.846	2.113.335
Likvide beholdninger		5.791.086	13.721.810
Omsætningsaktiver i alt		7.643.932	15.835.145
AKTIVER I ALT		317.559.504	308.835.145

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2010/11 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		25.000.000	25.000.000
Overført resultat		10.852.439	5.238.446
Egenkapital i alt	2	35.852.439	30.238.446
Andre hensatte forpligtelser		1.784.000	880.400
Hensatte forpligtelser i alt		1.784.000	880.400
Gæld til realkreditinstitutter		0	268.247.073
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	1.786.665
Anden gæld		0	3.224.896
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	273.258.634
Gæld til realkreditinstitutter		272.482.078	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.797.900	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.771.330	2.082.644
Anden gæld		3.871.757	2.375.021
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		279.923.065	4.457.665
Gældsforpligtelser i alt		279.923.065	277.716.299
PASSIVER I ALT		317.559.504	308.835.145

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

DKK

	Real	Real sidste år
	01.01.2012-31.12.2012	16.09.2010-31.12.2011
Investeringsjendomme ved periodens begyndelse	293.000.000	0
Årets tilgang	5.933.494	278.737.290
Årets afgang	0	0
Årets værdiregulering	10.982.078	14.262.710
Investeringsjendomme ved årets afslutning	309.915.572	293.000.000

2. Egenkapital i alt

	Real	Real sidste år
	01.01.2012-31.12.2012	16.09.2010-31.12.2011
Virksomhedskapital (Stamkapital) ved årets begyndelse	25.000.000	0
Stiftelse	0	500.000
Kapitalforhøjelse	0	24.500.000
Virksomhedskapital (Stamkapital) ved årets afslutning	25.000.000	25.000.000

Overført resultat ved årets begyndelse	5.238.446	0
Årets overførte resultat	5.613.993	5.238.446
Overført resultat ved årets slutning	10.852.439	5.238.446

Egenkapital ved årets slutning	35.852.439	30.238.446
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Egenkapital ved årets begyndelse	30.238.446	0
----------------------------------	------------	---

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har kun kontraktlige og øvrige forpligtelser som er sædvanlige for et ejendomsselskab.

Komplementarselskabet Sortedam Dossering 3-9 m.fl. ApS er komplementar til selskabet jf. selskabets vedtægter.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på DKK 309,9 mio. er sammen med likvide beholdninger på DKK 5,8 mio. stillet til sikkerhed for realkredit- og reservefondslån hos kreditinstitutioner, DKK 272,5 mio.

5. Oplysning om ejerskab

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af kapitalen.

Saxo Bank A/S, Philip Heymans Allé 15, 2900 Hellerup, CVR-nr. 15 73 12 49
Interdan Invest A/S, Vedbæk Strandvej 350, 2950 Vedbæk, CVR-nr. 10 40 98 02
Søren Jalsøe Holding ApS, Kronprinsensvej 65, 2000 Frederiksberg, CVR-nr. 27 77 02 58

Saxo Bank A/S, Interdan Invest A/S og Søren Jalsøe Holding ApS ejer hver 1/3 af kommanditaktierne. Saxo Properties A/S, managementselskabet er et helejet datterselskab til Saxo Bank A/S.

Komplementarselskabet Sortedam Dossering 3-9 m.fl. ApS er komplementar til selskabet, jf. selskabets vedtægter.

Koncernens øvrige nærtstående parter omfatter bestyrelse og direktion samt disse personers nære familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlig indflydelse. Bestyrelsen og direktionen har ingen ejerandele i selskabet. Bestyrelsen og direktionen modtager ikke honorar.

Saxo Properties A/S har, jf. managementaftalen, en betydelig indflydelse på selskabet.

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 27. mar 2013.