

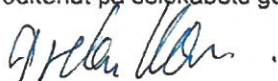
**Sortex ApS
Søvej 51
2791 Dragør**

Årsrapport

15. april 2015 til 14. april 2016

CVR-nr. 81737614

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9/9 2016



Preben Korsmann
Dirigent

TimeVision Frederiksberg
Godkendt Revisionsaktieselskab
Falkoner Allé 1, 3.
DK-2000 Frederiksberg

Telefon: +45 3888 0824
Telefax: +45 3888 0855
Mail: tv.frederiksberg@time.dk

CVR-nr.: 31 94 35 82
Bank: 5470 1728893
Web: www.timevision.dk

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæringer	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14
Andre noteoplysninger	15

Selskab	Sortex ApS Søvej 51 2791 Dragør CVR-nr.: 81737614
Direktion	Preben Korsmann
Revisor	TimeVision Frederiksberg Godkendt Revisionsaktieselskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 15. april 2015 til 14. april 2016 for Sortex ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 9. september 2016

Direktionen:



Preben Korsmann

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Sortex ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sortex ApS for regnskabsåret 15. april 2015 - 14. april 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 14. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. april 2015 - 14. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 9. september 2016

TimeVision Frederiksberg
Godkendt Revisionsaktieselskab



Henning Jensen
Registreret Revisor

Generelt

Årsregnskabet er aflagt med henblik på at give et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 14. april 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 15. april 2015 - 14. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Regnskabsklasse

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

Indregning og måling

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på de nedenfor anførte områder.

Bortset fra de nævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Ændringerne i anvendt regnskabspraksis sker som følge af, at udskudt skat vedr. opskrivning af til dagsværdi af selskabets ejendomme ikke tidligere er afsat.

Ændringen i regnskabspraksis, der skyldes en fundamental fejl, medfører en regulering af udskudt skat og en nedsættelse af resultatet for 2014/15 på kr. 2.568.880, der er registreret primo 2015/16 over egenkapitalen. Reguleringen er foretaget i sammenligningstillene.

Generelle indregningsmetoder

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Ledelsen har i overensstemmelse med årsregnskabsloven valgt at sammendrage en række regnskabsposter i regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjenesten omfatter årets lejeindtægter reduceret med øvrige direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Resultat af ejendommenes drift

I resultatet for den enkelte ejendom indgår lejeindtægter med fradrag af øvrige direkte omkostninger.

Lejeindtægter fra lejere indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægterne vedrører uanset betalingstidspunkt.

Øvrige direkte omkostninger omfatter regnskabsårets omkostninger, der kan henføres direkte til den enkelte ejendom.

Værdiregulering af investeringsejendomme foretages over resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver. Gevinster ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver indgår under andre driftsindtægter, der indgår i bruttofortjenesten, mens tab indgår under andre driftsudgifter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris, der omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. Kostprisen af et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Mindre anskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider.

Der indgår forventede brugstider som følger:
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Brugstid
5 år

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår følgende indtægter og udgifter:

Diskonteringsfaktoren er fastsat til mellem 2,5% og 7,75%.

Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier samt pantebrev, måles til dagsværdi på balancedagen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. For kortfristede tilgodehavender svarer dette normalt til den pålydende værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter under aktiver

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kontantværdien på statusdagen.

Kortfristet gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger

Modtagne forudbetalinger omfatter modtaget depositum og forudbetalt leje fra lejere.

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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Periodeafgrænsningsposter under gældsforpligtelser

Betalinger der er indgået senest på balancedagen, men som vedrører indtægter i de efterfølgende regnskabsår er indregnet som periodeafgrænsningsposter under gældsforpligtelser.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Resultatopgørelse

	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Perioden 15. april 2015 - 14. april 2016		
Bruttofortjeneste	627.582	734
Afskrivninger, anlægsaktiver	-3.520	11
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.893.435	400
Resultat før finansielle poster	4.517.497	1.145
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v.	64.128	727
Andre finansielle indtægter	47.793	7
Andre finansielle omkostninger	-164.369	0
Resultat før skat	4.465.049	1.879
Skat af årets resultat	-947.012	-2.918
Årets resultat	3.518.037	-1.039
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	60
Overført resultat	3.418.037	-1.098
Forslag til resultatdisponering i alt	3.518.037	-1.038

Balance

	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Aktiver pr. 14. april 2016		
Investeringsejendomme	28.335.360	21.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.799	12
Materielle anlægsaktiver i alt	28.344.159	21.012
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.371.809	2.572
Finansielle anlægsaktiver i alt	2.371.809	2.572
Anlægsaktiver i alt	30.715.968	23.584
Andre tilgodehavender	10.905	0
Periodeafgrænsningsposter	2.600	3
Tilgodehavender i alt	13.505	3
Likvide beholdninger	19.274	1.353
Omsætningsaktiver i alt	32.779	1.356
Aktiver i alt	30.748.747	24.940

Balance

	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Passiver pr. 14. april 2016		
1 Virksomhedskapital	200.000	200
Forslag til udbytte	100.000	60
Overført resultat	24.234.479	20.816
Egenkapital i alt	24.534.479	21.076
Hensættelser til udskudt skat	3.385.572	2.570
Hensatte forpligtelser i alt	3.385.572	2.570
Prioritetsgæld	1.684.004	0
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.684.004	0
Andel af langfristet gæld der forfalder inden for 1 år	47.000	0
Prioritetsgæld	0	0
Kreditinstitutter	94.085	60
Modtagne forudbetalinger fra kunder	399.823	366
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	37
Selskabsskat	61.659	331
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	500.000	500
Periodeafgrænsningsposter	2.125	0
Skyldigt udbytte	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.144.692	1.294
Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	6.214.268	3.864
Passiver i alt	30.748.747	24.940

	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Egenkapitalændringer		
Egenkapital primo	21.076.442	22.214
Overført resultat	3.418.037	-1.098
Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	60
Betalt udbytte	-60.000	-100
Egenkapital i alt	24.534.479	21.076
Specifikation af egenkapitalen		
Virksomhedskapital, primo	200.000	200
Virksomhedskapital i alt	200.000	200
Overført resultat, primo	20.816.442	21.914
Overført via resultatdisponering	3.418.037	-1.098
Overført resultat i alt	24.234.479	20.816
Udbytte for tidligere år	60.000	100
Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	60
Betalt udbytte	-60.000	-100
Udbytte i alt	100.000	60
Egenkapital i alt	24.534.479	21.076

	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
--	----------------	-----------------

1 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	200.000	200
Virksomhedskapital i alt	200.000	200

Selskabskapitalen er sammensat af anparter á kr. 1.000 eller multipla heraf.

2 Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede del af gældsforpligtelser kr. 1.684.004 forfalder kr. 1.565.680 efter 5 år.

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning og drift af ejerlejligheder, investeringer samt anden beslægtet virksomhed.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der afgivet pant i en af virksomhedens ejendomme. Prioritetsgælden målt til kontantværdi udgjorde på balancedagen kr. 1.731.004. Ejendommen er på balancedagen indregnet og målt til kr. 3.135.260.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebrev.