

## **Cortex A/S**

Hjemstedsadresse: Priorparken 355, 2605 Brøndby

**CVR-nummer 19 79 51 87**

### **Årsrapport 2021/22**

Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. december 2022**

---

Thomas Christensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Cortex A/S Priorparken 355 2605 Brøndby  Hjemstedskommune: Brøndby
<b>Direktion</b>	Thomas Christensen
<b>Bestyrelse</b>	Ove Finn Christensen, formand Thomas Christensen Grethe Engelbrecht Christensen
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	17. september 1996
<b>Regnskabsår</b>	1. oktober til 30. september

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været udlejning af erhvervslejemål.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Cortex A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 15. december 2022.

### Direktion

Thomas Christensen

### Bestyrelse

Ove Finn Christensen  
formand

Thomas Christensen

Grethe Engelbrecht Christensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Cortex A/S:

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Cortex A/S for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 15. december 2022

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor  
mne31476

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Cortex A/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

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 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

### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets lejeindtægter fratrukket hertil medgået direkte omkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning ved huslejeindtægter indregnes og periodiseret i henhold til indgåede lejekontrakter. Indtægterne indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger i form af ejendomsskat, forsikring, reparation og vedligeholdelse mv. der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, tab på debitorer mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.



# Regnskabspraksis

## 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.

Selskabet er sambeskattet med dets ultimative moderselskab. TC GI Holding ApS fungerer som administratonselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

Bygninger	50 år	Forventet scrapværdi	20 - 25%
-----------	-------	----------------------	----------

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab TC GI Holding ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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%.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Note	2021/22	2020/21
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>7.546.195</b>	<b>6.366.325</b>
Afskrivninger	142.407	150.981
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>7.403.788</b>	<b>6.215.344</b>
Finansielle omkostninger	84.788	31.655
<b>Resultat før skat</b>	<b>7.319.000</b>	<b>6.183.689</b>
2 Skat af årets resultat	1.610.197	1.360.415
<b>Årets resultat</b>	<b>5.708.803</b>	<b>4.823.274</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	5.708.803	4.823.274
<b>Disponeret</b>	<b>5.708.803</b>	<b>4.823.274</b>

## Balance 30. september 2022

### Aktiver

Note	2022	2021
3 Grunde og bygninger	12.249.402	12.391.809
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>12.249.402</b>	<b>12.391.809</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>	 <b>12.249.402</b>	 <b>12.391.809</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.079.986	1.470.189
Andre tilgodehavender	227.765	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.307.751</b>	<b>1.470.189</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>	 <b>20.254.660</b>	 <b>11.493.470</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>	 <b>21.562.411</b>	 <b>12.963.659</b>
 <b>Aktiver i alt</b>	 <b>33.811.813</b>	 <b>25.355.468</b>

## Balance 30. september 2022

### Passiver

Note	2022	2021
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	21.983.992	16.275.189
Foreslået udbytte	0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>22.483.992</b>	<b>16.775.189</b>
Hensættelser til udskudt skat	631.800	585.500
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>631.800</b>	<b>585.500</b>
Skyldig skat (langfristet)	1.563.897	1.316.015
<b>Langfristet gæld</b>	<b>1.563.897</b>	<b>1.316.015</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.676.475	2.360.460
Anden gæld	5.455.649	4.318.304
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>9.132.124</b>	<b>6.678.764</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>10.696.021</b>	<b>7.994.779</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>33.811.813</b>	<b>25.355.468</b>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
5	Eventualforpligtelser	

## Egenkapitaloppgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. oktober 2020	500.000	11.451.915	0	11.951.915
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	4.823.274	0	4.823.274
<b>Egenkapital 30. september 2021</b>	<b>500.000</b>	<b>16.275.189</b>	<b>0</b>	<b>16.775.189</b>
Egenkapital 1. oktober 2021	500.000	16.275.189	0	16.775.189
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	5.708.803	0	5.708.803
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>500.000</b>	<b>21.983.992</b>	<b>0</b>	<b>22.483.992</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.		
<b>2 Selskabsskat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	1.563.897	1.316.015
Ændring i hensættelse til udskudt skat	46.300	44.400
	<u>1.610.197</u>	<u>1.360.415</u>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum 1. oktober 2021	17.366.121	17.366.121
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. september 2022	<u>17.366.121</u>	<u>17.366.121</u>
Afskrivninger 1. oktober 2021	4.974.312	4.823.331
Årets afskrivninger	142.407	150.981
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 30. september 2022	<u>5.116.719</u>	<u>4.974.312</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<u>12.249.402</u>	<u>12.391.809</u>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets bankengagement er deponeret ejerpantebrev i selskabets ejendomme for i alt mio. kr. 5.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor dets bankforbindelse for ethvert mellemværende tilknyttede selskaber måtte have til bankforbindelsen.

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet TC GI Holding ApS som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.



## Thomas Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thomas Christensen  
Direktør  
ID: 6482b8d7-41fe-4026-a528-52d99fd0c066  
Tidspunkt for underskrift: 04-01-2023 kl.: 08:57:29  
Underskrevet med MitID



## Thomas Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thomas Christensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 6482b8d7-41fe-4026-a528-52d99fd0c066  
Tidspunkt for underskrift: 04-01-2023 kl.: 08:57:29  
Underskrevet med MitID



## Ove Finn Christensen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Finn Christensen  
Bestyrelsesformand  
ID: 48271021  
Tidspunkt for underskrift: 04-01-2023 kl.: 09:55:47  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Grethe Engelbrecht Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Grethe Engelbrecht Christensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 065a55e7-8bc1-4a5e-a23f-ec343ac276af  
Tidspunkt for underskrift: 04-01-2023 kl.: 12:14:34  
Underskrevet med MitID



## Jesper Fenger Smidt

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Jesper Smidt  
Revisor  
ID: 1287500629677  
Tidspunkt for underskrift: 04-01-2023 kl.: 12:26:27  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Thomas Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thomas Christensen  
Dirigent  
ID: 6482b8d7-41fe-4026-a528-52d99fd0c066  
Tidspunkt for underskrift: 05-01-2023 kl.: 09:25:28  
Underskrevet med MitID

