

Retort ApS

c/o BMA Regnskab

Tilstedvej 73

7700 Thisted

CVR nr: 38658964

Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. januar 2022

Peter Emtekær Bygholm

Dirigent



BMA REGNSKAB

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Regnskabspraksis	8

Årsregnskab

Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Retort ApS for regnskabsåret omfattende perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2021, samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby den 31. januar 2022

Direktion

Peter Emtekær Bygholm
Direktør

Brian Abildgaard
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Retort ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Retort ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, 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. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer 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 Internationale Ethics Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etisk 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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.

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 væsentligt 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.

Aarhus den 31. januar 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Vinstrup Henriksen
Statsaut. Revisor
MNE-nr. mne33244

Selskabsoplysninger

Selskab

Retort ApS
c/o BMA Regnskab
Tilstedvej 73
7700 Thisted
CVR nr: 38658964

Regnskabsår: 1. januar - 31. december
4. regnskabsår

Stiftelsesdato

16. maj 2017

Selskabskapital

Kr. 50.000

Direktion

Peter Emtekær Bygholm
735 Holly Oak Dr., 94303 Palo Alto, Californien, USA

Brian Abildgaard
Dron. Dagmars Allé 5, 2500 Valby

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er at eje, drive og udvikle ejendommen beliggende Retortvej 43 – 45, 2500 Valby.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2017 erhvervede selskabet sig ejendommen beliggende Retortvej 43-45, 2500 Valby, som på daværende tidspunkt blev anvendt til erhversmæssig udlejning. I 2020 er ejendommen blevet nedrevet, og der er påbegyndt ny bebyggelse af ungdomsboliger, som forventes at stå endeligt færdigt primo 2022.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 12.098.194 og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 135.039.361 og en egenkapital på kr. 22.873.143.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste eller -tab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi jf. ÅRL § 38., der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021

	Note	2021	2020
Bruttoresultat		-9.988	-80.722
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		15.526.628	0
Resultat af ordinær drift		15.516.640	-80.722
Finansielle omkostninger	1	-6.047	-1.387
Resultat før skat		15.510.593	-82.110
Skat af årets resultat	2	-3.412.399	17.813
Årets resultat		12.098.194	-64.297
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		12.098.194	-64.297
		12.098.194	-64.297

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021	2020
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	134.997.765	60.030.068
Materielle anlægsaktiver i alt		134.997.765	60.030.068
Anlægsaktiver i alt		134.997.765	60.030.068
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder		3.531	3.531
Tilgodehavender i alt		3.531	3.531
Likvide beholdninger			
Likvide beholdninger		38.065	893.666
Likvide beholdninger i alt		38.065	893.666
Omsætningsaktiver i alt		41.596	897.197
Aktiver i alt		135.039.361	60.927.265

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021	2020
Passiver			
Egenkapital			
Registreret kapital		50.000	50.000
Overført resultat		22.823.143	10.724.949
Egenkapital i alt		22.873.143	10.774.949
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		6.291.644	2.879.245
Hensatte forpligtelser i alt		6.291.644	2.879.245
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til banker		71.854.561	10.013.232
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.820.301	7.126.783
Gæld til tilknyttede virksomheder		50.714	50.714
Deposita og forudbetalinger fra kunder		3.256.026	0
Anden gæld	4	27.892.972	30.082.343
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		105.874.574	47.273.071
Gældsforpligtelser i alt		105.874.574	47.273.071
Passiver i alt		135.039.361	60.927.265
Oplysninger om dagsværdi	5		
Gennemsnitlige antal beskæftigede i regnskabsåret	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		

Egenkapitalopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021

	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 31. dec. 2020	50.000	10.724.949	10.774.949
Årets resultat		12.098.194	12.098.194
Egenkapital 31. dec. 2021	50.000	22.823.143	22.873.143

Noter

	2021	2020
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	2.342	1.387
Øvrige finansielle omkostninger	3.705	0
I alt	6.047	1.387
2 Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat	3.412.399	-17.813
I alt	3.412.399	-17.813
3 Investeringsejendomme		
<u>Anskaffelsessum</u>		
Kostpris, primo	47.127.108	21.844.302
Tilgang, året	59.441.069	25.282.806
I alt	106.568.177	47.127.108
<u>Værdireguleringer</u>		
Regulering til dagsværdi, primo	28.429.588	12.902.960
I alt	28.429.588	12.902.960
Investeringsejendomme i alt	134.997.765	60.030.068
Heraf aktiverede renteomkostninger	5.154.204	2.128.974

Investeringsejendommen er en industriejendom på 2.547 m² beliggende i Valby. Den eksisterende ejendom blev nedrevet og efterfølgende er der bygget nye ungdomsboliger. Ejendommen er klar til endelig brug primo 2022.

Dagsværdien for ejendommen er baseret på underskrevet salgsaftale af selskabet, hvor ejendommen i denne forbindelse er vurderet til t.kr. 135.450. Salget bliver effektureret 1. februar 2022.

Noter

	2021	2020
4 Anden gæld		
Hensat revisor	23.750	26.250
Koncenton Metropol II A/S	27.700.336	25.916.809
STB Byg	168.371	4.138.270
Skattekonto	515	1.014
I alt	27.892.972	30.082.343

5 Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings ejendomme</u>	<u>I alt</u>
Dagsværdi pr 31.12.21	134.997.765	134.997.765
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	15.526.628	15.526.628

Dagsværdien for ejendommen beliggende Retortvej 43-45, er baseret på underskrevet salgsaftale af selskabet, hvor ejendommen i denne forbindelse er vurderet til t.kr. 135.450. Salget bliver effektureret 1. februar 2022.

6 Gennemsnitlige antal beskæftigede i regnskabsåret

Gennemsnitlige antal beskæftigede i regnskabsåret	0	0
---	---	---

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Noter

	2021	2020
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til Koncenton Metropol II A/S på t.kr. 27.700, er der givet pant i investeringsejendomme på t.kr. 25.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 134.998.		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 71.855 er der udstedt ejerpantebrev på nominelt t.kr. 80.000 til sikkerhed for gæld i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 134.998.		
9 Nærtstående parter		
Retort ApS's ultimative moderselskab er PBY&BA Hermodsgade ApS. Der aflægges ikke et samlet koncernregnskab jf. ÅRL §110.		



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument.

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-419296192953

Peter Emtekær Bygholm
Direktør / Dirigent

31-01-2022 21:13

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-053578471617

Brian Abildgaard
Direktør

31-01-2022 21:31

NEM ID

Serienummer: CVR:32895468-RID:22398484

Peter Vinstrup Henriksen
Statsaut. Revisor

31-01-2022 21:38

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>

Visma Addo identifikationsnummer: 0a140daa-4be7-4a3e-adb8-6c9b48368343



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

Dokumenter i transaktionen

Nærværende dokument

Årsrapport 2021 - Retort ApS - v. 31.01.22.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

2022-01-31 20:33 Underskriftsprocessen er startet
2022-01-31 20:33 En besked er sendt til Peter Emtekær Bygholm
2022-01-31 21:12 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Peter Emtekær Bygholm
2022-01-31 21:13 Peter Emtekær Bygholm har underskrevet dokumentet Årsrapport 2021 - Retort ApS - v. 31.01.22.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-419296192953)
2022-01-31 21:13 Alle dokumenter sendt til Peter Emtekær Bygholm er blevet underskrevet
2022-01-31 21:13 Underskriftsprocessen er startet
2022-01-31 21:13 En besked er sendt til Brian Abildgaard
2022-01-31 21:30 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Brian Abildgaard
2022-01-31 21:31 Brian Abildgaard har underskrevet dokumentet Årsrapport 2021 - Retort ApS - v. 31.01.22.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-053578471617)
2022-01-31 21:31 Alle dokumenter sendt til Brian Abildgaard er blevet underskrevet
2022-01-31 21:31 Underskriftsprocessen er startet
2022-01-31 21:31 En besked er sendt til Peter Vinstrup Henriksen
2022-01-31 21:35 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Peter Vinstrup Henriksen
2022-01-31 21:38 Peter Vinstrup Henriksen har underskrevet dokumentet Årsrapport 2021 - Retort ApS - v. 31.01.22.pdf via NemID medarbejder (Unikt ID: CVR:32895468-RID:22398484)
2022-01-31 21:38 Alle dokumenter sendt til Peter Vinstrup Henriksen er blevet underskrevet

Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo