

Ejendomsselskabet Sortsø ApS

c/o Jacob Arentoft, Uplandsgade 20, 1. tv., 2300 København S

CVR-nr. 39 87 34 86

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2022.

Therese Dittmann
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Sortsø ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 10. februar 2022

Direktion

Jacob Arentoft

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Sortsø ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sortsø ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 10. februar 2022

One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 39 09 02 79

Egon Ramskov Laursen

statsautoriseret revisor
mne34372

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Sortsø ApS
c/o Jacob Arentoft
Uplandsgade 20, 1. tv.
2300 København S

CVR-nr.: 39 87 34 86

Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021
3. regnskabsår

Direktion

Jacob Arentoft

Revisor

One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Roskildevej 39, 3. sal
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af at drive virksomhed med køb og salg samt udlejning af fast ejendom, og enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt mere end 50% af sin egenkapital. Ledelsen er opmærksom herpå og finansierer selskabets likviditetsbehov. Ledelsen har tilkendegivet at finansieringen forventelig kan opretholdes, indtil at egenkapitalen kan reetableres via egen drift, forventeligt inden for de kommende regnskabsår

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -141.299 kr. mod -144.135 kr. sidste år.
Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sortsø ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre variable omkostninger omfatter omkostninger direkte forbundet med ejendommens drift, herunder ejendomsskatter, forsikringer, reparationer mv.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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 kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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 vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttotab	-12.445	-3.966
2 Personaleomkostninger	-1.200	-1.200
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-93.988</u>	<u>-102.026</u>
Resultat før finansielle poster	-107.633	-107.192
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-33.666</u>	<u>-36.943</u>
Resultat før skat	-141.299	-144.135
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	-141.299	-144.135
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-141.299</u>	<u>-144.135</u>
Disponeret i alt	-141.299	-144.135

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	1.577.087	1.432.161
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	341.167	409.167
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.918.254</u>	<u>1.841.328</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.918.254</u>	<u>1.841.328</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	2.101	2.101
Tilgodehavender i alt	<u>2.101</u>	<u>2.101</u>
Likvide beholdninger	108.578	790.137
Omsætningsaktiver i alt	<u>110.679</u>	<u>792.238</u>
Aktiver i alt	<u>2.028.933</u>	<u>2.633.566</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>-342.631</u>	<u>-201.332</u>
Egenkapital i alt	<u>-292.631</u>	<u>-151.332</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	578.172	584.591
7 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>1.638.188</u>	<u>2.120.111</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.216.360</u>	<u>2.704.702</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	5.444	5.100
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	5.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.500	14.456
Anden gæld	<u>83.260</u>	<u>55.640</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>105.204</u>	<u>80.196</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.321.564</u>	<u>2.784.898</u>
Passiver i alt	<u>2.028.933</u>	<u>2.633.566</u>

1 Usikkerhed om going concern

8 Eventualposter

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	-57.197	-7.197
Årets overførte overskud eller underskud	0	-144.135	-144.135
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	-201.332	-151.332
Årets overførte overskud eller underskud	0	-141.299	-141.299
	50.000	-342.631	-292.631

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt mere end 50% af sin egenkapital. Ledelsen er opmærksom herpå og finansierer selskabets likviditetsbehov. Ledelsen har tilkendegivet at finansieringen forventelig kan opretholdes, indtil egenkapitalen kan reetableres via egen drift, forventeligt inden for de kommende regnskabsår.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>1.200</u>	<u>1.200</u>
	1.200	1.200
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>33.666</u>	<u>36.943</u>
	33.666	36.943
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	1.450.606	1.450.606
Tilgang i årets løb	<u>170.914</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>1.621.520</u>	<u>1.450.606</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-18.445	-1.419
Årets afskrivninger	<u>-25.988</u>	<u>-17.026</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-44.433</u>	<u>-18.445</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.577.087</u>	<u>1.432.161</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	500.000	350.000
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>150.000</u>
Kostpris 31. december	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-90.833	-5.833
Årets afskrivninger	<u>-68.000</u>	<u>-85.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-158.833</u>	<u>-90.833</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>341.167</u>	<u>409.167</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	583.616	589.691
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-5.444</u>	<u>-5.100</u>
	<u>578.172</u>	<u>584.591</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>556.396</u>	<u>564.191</u>
7. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	1.638.188	2.120.111
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	<u>1.638.188</u>	<u>2.120.111</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
8. Eventualposter		
Eventualaktiver		
Selskabet har ved regnskabsårets afslutning fremførbare skattemæssige forskelsværdier på samlet 324 t.kr. Skatteværdien af disse forskelsværdier udgør 71 t.kr., ved en skatteprocent på 22. Aktivet er ikke indregnet i balancen, da det er uvist hvornår selskabet skattemæssigt vil kunne anvende forskelsværdierne.		

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jacob Jannik Arentoft

Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet Sortsø ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-761502901926

IP: 87.61.xxx.xxx

2022-04-28 11:30:45 UTC

NEM ID 

Egon Ramskov Laursen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: One Revision Statsautoriseret Revisions...

Serienummer: PID:9208-2002-2-583407551657

IP: 83.151.xxx.xxx

2022-04-28 12:05:41 UTC

NEM ID 

Therese Dittmann

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Sortsø ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-936884936248

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-05-02 15:14:01 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NIBKD-AW5II-Y7SYF-1050A-GIIAH-2N360

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet 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 sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>