

# Ejendomsselskabet Sortsø ApS

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

CVR-nr. 39 87 34 86

## Årsrapport

**18. september 2018 - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. september 2020.

---

Therese Dittmann  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 18. september 2018 - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 18. september 2018 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 18. september 2018 - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 1. september 2020

### **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 18. september 2018 - 31. december 2019 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 1. september 2020

### **One Revision**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 39 09 02 79

**Egon Ramskov Laursen**

statsautoriseret revisor  
mne34372

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Sortsø ApS c/o Jacob Arentoft Uplandsgade 20, 1. tv. 2300 København S
	CVR-nr.: 39 87 34 86
	Regnskabsår: 18. september 2018 - 31. december 2019 1. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Jacob Arentoft
<b>Revisor</b>	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 bruttotab udgør -32.791 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -57.197 kr.. Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens vurdering, at selskabets aktiviteter og likviditetsberedskab ikke vil blive væsentligt påvirket af Covid-19 udbruddet.

## 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

## 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.

### 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 afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 år	0-20 %

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

### 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

---

<u>Note</u>	18/9 2018 - 31/12 2019
<b>Bruttotab</b>	<b>-32.791</b>
2 Personaleomkostninger	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-7.252
<b>Driftsresultat</b>	<b>-40.043</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-17.154
<b>Resultat før skat</b>	<b>-57.197</b>
Skat af årets resultat	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-57.197</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-57.197
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-57.197</b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>	
Note	31/12 2019
<b>Anlægsaktiver</b>	
4 Grunde og bygninger	1.449.187
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	344.167
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.793.354</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.793.354</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Andre tilgodehavender	2.101
Tilgodehavender i alt	<u>2.101</u>
Likvide beholdninger	<u>943.786</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>945.887</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.739.241</u></b>

## Balance

---

<b>Passiver</b>	
Note	31/12 2019
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	50.000
Overført resultat	-57.197
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-7.197</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	589.691
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.099.062
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.688.753
Kortfristet del af langfristet gæld	5.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500
Anden gæld	40.085
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	57.685
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.746.438</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.739.241</b>

**1 Usikkerhed om going concern**

**6 Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 18. september 2018	50.000	0	50.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-57.197	-57.197
	<b>50.000</b>	<b>-57.197</b>	<b>-7.197</b>

## 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.

	18/9 2018
	<u>- 31/12 2019</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	<u>17.154</u>
	<u><b>17.154</b></u>
	<u>31/12 2019</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>	
Kostpris 18. september 2018	0
Tilgang i årets løb	<u>1.450.606</u>
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<u><b>1.450.606</b></u>
Årets afskrivninger	<u>-1.419</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<u><b>-1.419</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u><b>1.449.187</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	
Kostpris 18. september 2018	0
Tilgang i årets løb	<u>350.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b><u>350.000</u></b>
Årets afskrivninger	<u>-5.833</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b><u>-5.833</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>344.167</u></b>

## 6. Eventualposter

### Eventualaktiver

Selskabet har ved regnskabsårets afslutning fremførbare skattemæssige underskud på samlet 52 t.kr. Skatteværdien af disse underskud udgør 12 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: 213.32.xxx.xxx

2020-09-01 19:25:20Z

NEM ID 

## Egon Ramskov Laursen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-583407551657

IP: 2.110.xxx.xxx

2020-09-01 19:32:51Z

NEM ID 

## Therese Dittmann

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Sortsø ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-936884936248

IP: 213.32.xxx.xxx

2020-09-01 20:05:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DA45K-1BWEV-J27X3-ZS8TQ-L5K8P-GLTBA

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](mailto: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>