

# 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 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juli 2023.

---

Therese Dittmann  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 3. juli 2023

**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 2022 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 3. juli 2023

### 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 2022 - 31. december 2022  
4. 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 bruttotab udgør -12.239 kr. mod -12.445 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -142.491 kr. mod -141.299 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

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ejendommens drifstkostninger samt eksterne omkostninger.

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. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendommens driftsomkostninger 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.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **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**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-12.239</b>	<b>-12.445</b>
2 Personaleomkostninger	-1.200	-1.200
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-103.181</u>	<u>-93.988</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-116.620</b>	<b>-107.633</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-25.871</u>	<u>-33.666</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-142.491</b>	<b>-141.299</b>
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>-142.491</b>	<b>-141.299</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-142.491</u>	<u>-141.299</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-142.491</b>	<b>-141.299</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	1.544.402	1.577.087
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>286.271</u>	<u>341.167</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.830.673</u>	<u>1.918.254</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.830.673</u></b>	<b><u>1.918.254</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>2.156</u>	<u>2.101</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.156</u>	<u>2.101</u>
	Likvide beholdninger	<u>83.773</u>	<u>108.578</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>85.929</u></b>	<b><u>110.679</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.916.602</u></b>	<b><u>2.028.933</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-485.122	-342.631
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-435.122</b>	<b>-292.631</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	572.774	578.172
7 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.687.880	1.638.188
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.260.654	2.216.360
Kortfristet del af langfristet gæld	5.556	5.444
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.609	16.500
Anden gæld	62.905	83.260
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	91.070	105.204
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.351.724</b>	<b>2.321.564</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.916.602</b>	<b>2.028.933</b>
1 Usikkerhed om going concern		
8 Eventualposter		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	-201.332	-151.332
Årets overførte overskud eller underskud	0	-141.299	-141.299
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	-342.631	-292.631
Årets overførte overskud eller underskud	0	-142.491	-142.491
	<b>50.000</b>	<b>-485.122</b>	<b>-435.122</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.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>1.200</u>	<u>1.200</u>
	<b>1.200</b>	<b>1.200</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>25.871</u>	<u>33.666</u>
	<b>25.871</b>	<b>33.666</b>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	1.621.520	1.450.606
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>170.914</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>1.621.520</b>	<b>1.621.520</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-44.433	-18.445
Årets afskrivninger	<u>-32.685</u>	<u>-25.988</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-77.118</b>	<b>-44.433</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.544.402</b>	<b>1.577.087</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	500.000	500.000
Tilgang i årets løb	<u>15.600</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>515.600</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-158.833	-90.833
Årets afskrivninger	<u>-70.496</u>	<u>-68.000</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>-229.329</u></b>	<b><u>-158.833</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>286.271</u></b>	<b><u>341.167</u></b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	578.330	583.616
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-5.556</u>	<u>-5.444</u>
	<b><u>572.774</u></b>	<b><u>578.172</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>550.550</u>	<u>556.396</u>
<b>7. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	1.687.880	1.638.188
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt</b>	<b><u>1.687.880</u></b>	<b><u>1.638.188</u></b>
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 475 t.kr. Skatteværdien af disse forskelsværdier udgør 105 t.kr., ved en skatteprocent på 22. Aktivet er ikke indregnet i balancen, da det er uvist hvornår selskabet skattemæssigt vil kunne anvende forskelsværdierne.

#### Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har ikke påtaget sig garanti eller andre forpligtelser, udover hvad i øvrigt fremgår af regnskab og noter.



# 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: b1f7bfb0-dfb0-4b51-8deb-c0567969b830

IP: 82.192.xxx.xxx

2023-07-04 11:35:28 UTC



## Egon Ramskov Laursen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: One Revision Statsautoriseret Revisions...

Serienummer: 80a3d5c8-f9cb-47b0-bfda-bd502980079a

IP: 20.229.xxx.xxx

2023-07-04 11:37:40 UTC



## Therese Dittmann

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Sortsø ApS

Serienummer: 030c2d90-6914-4390-a5b7-0279fc0169fd

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-07-06 07:57:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: SDIIE-KPUXY-7BUA4-0GIFT-8WEIQ-KDQXG

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>