

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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2021.

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 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 21. juni 2021

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 2020 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 21. juni 2021

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 2020 - 31. december 2020
2. 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.

Usædvanlige forhold

Da selskabet ikke på samme måde som en lang række andre virksomheder i Danmark har været ramt af nedlukning mv., er den finansielle stilling og resultatet i regnskabsåret 2020 ikke væsentligt påvirket af konsekvenserne af coronakrisen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -144.135 kr. mod -57.197 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2020 - 31/12 2020	18/9 2018 - 31/12 2019
Bruttotab	-3.966	-32.791
3 Personaleomkostninger	-1.200	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-102.026	-7.252
Resultat før finansielle poster	-107.192	-40.043
4 Øvrige finansielle omkostninger	-36.943	-17.154
Resultat før skat	-144.135	-57.197
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-144.135	-57.197
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-144.135	-57.197
Disponeret i alt	-144.135	-57.197

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2020	2019
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	1.432.161	1.449.187
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	409.167	344.167
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.841.328</u>	<u>1.793.354</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.841.328</u>	<u>1.793.354</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	2.101	2.101
Tilgodehavender i alt	<u>2.101</u>	<u>2.101</u>
Likvide beholdninger	<u>790.137</u>	<u>943.786</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>792.238</u>	<u>945.887</u>
Aktiver i alt	<u>2.633.566</u>	<u>2.739.241</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-201.332	-57.197
Egenkapital i alt	-151.332	-7.197
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	584.591	589.691
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.120.111	2.099.062
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.704.702	2.688.753
Kortfristet del af langfristet gæld	5.100	5.100
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.456	12.500
Anden gæld	55.640	40.085
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	80.196	57.685
Gældsforpligtelser i alt	2.784.898	2.746.438
Passiver i alt	2.633.566	2.739.241

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Usædvanlige forhold i årsrapporten
- 7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 18. september 2018	50.000	0	50.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-57.197	-57.197
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	-57.197	-7.197
Årets overførte overskud eller underskud	0	-144.135	-144.135
	50.000	-201.332	-151.332

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.

2. Usædvanlige forhold i årsrapporten

Da selskabet ikke på samme måde som en lang række andre virksomheder i Danmark har været ramt af nedlukning mv., er den finansielle stilling og resultatet i regnskabsåret 2020 ikke væsentligt påvirket af konsekvenserne af coronakrisen.

	1/1 2020 - 31/12 2020	18/9 2018 - 31/12 2019
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.200	0
	1.200	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	36.943	17.154
	36.943	17.154
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2020	1.450.606	0
Tilgang i årets løb	0	1.450.606
Kostpris 31. december 2020	1.450.606	1.450.606
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-1.419	0
Årets afskrivninger	-17.026	-1.419
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	-18.445	-1.419
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	1.432.161	1.449.187

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2020	350.000	0
Tilgang i årets løb	<u>150.000</u>	<u>350.000</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>500.000</u>	<u>350.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-5.833	0
Årets afskrivninger	<u>-85.000</u>	<u>-5.833</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>-90.833</u>	<u>-5.833</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>409.167</u>	<u>344.167</u>

7. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har ved regnskabsårets afslutning fremførbare skattemæssige underskud på samlet 193 t.kr. Skatteværdien af disse underskud udgør 42 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: 152.115.xxx.xxx

2021-06-25 10:18:41Z

NEM ID 

Egon Ramskov Laursen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: One Revision Statsautoriseret Revisions...

Serienummer: PID:9208-2002-2-583407551657

IP: 185.103.xxx.xxx

2021-06-25 10:28:25Z

NEM ID 

Therese Dittmann

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Sortsø ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-936884936248

IP: 213.32.xxx.xxx

2021-06-28 14:46:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OYYDQ-AVHA4-0C6CH-VKAXI-QSL2Y-IIEKN

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>