

*Sortex ApS
Søvej 51
2791 Dragør*

CVR-nummer: 81737614

*ÅRSRAPPORT
15. april 2018 - 14. april 2019*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5. september 2019

Preben Korsmann
Dirigent

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 15. april 2018 - 14. april 2019

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 11

Balance 12

Noter 14

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 15. april 2018 - 14. april 2019 for Sortex ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 14. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 15. april 2018 - 14. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 29. august 2019

Direktion

Preben Korsmann

Til den daglige ledelse i Sortex ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sortex ApS for perioden 15. april 2018 - 14. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 29. august 2019

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38267132

Henning Jensen
Registreret Revisor
mne623

Selskabet

Sortex ApS
Søvej 51
2791 Dragør

CVR-nr.: 81 73 76 14
Regnskabsår: 15. april - 14. april

Direktion

Preben Korsmann

Revisor

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Falkoner Allé 1, 6.
2000 Frederiksberg

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning og drift af ejerlejligheder, investeringer samt anden beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for mindre tilfredsstillende, og er præget af tomgang på et lejemål, der fortsat ikke er udlejet. Som følge heraf er der blandt andet foretaget nedskrivning af dagsværdiansættelse på lejemålet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

GENERELT

Årsregnskabet for Sortex ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Bruttoresultatet består af årets nettoomsætning reduceret med driftsomkostninger for ejendommene samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt på realkreditlån.

Udbytte af værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver****Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel, der individuelt grundet beliggenhed og stand svinger mellem 2,25% og 8,50 % i afkast i henhold til EDC Market Update 1. kvartal 2019.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse og administration.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsjendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og anskaffelsessummen på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab er indregnet i regnskabsposten Dagsværdiregulering af investeringsjendomme i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver, øvrige

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender omfatter gældsbreve i solgte ejendomme. Gældsbrevene, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse gældsbreve forstås gældsbrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskursen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital**Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
BRUTTORESULTAT	879.640	1.088.346
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.759	-3.520
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	877.881	1.084.826
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.900.000	566.980
DRIFTSRESULTAT	-1.022.119	1.651.806
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	367.119	93.621
Andre finansielle indtægter	20.484	0
Andre finansielle omkostninger	-99.001	-157.045
RESULTAT FØR SKAT	-733.517	1.588.382
Skat af årets resultat	295.363	-251.965
ÅRETS RESULTAT	-438.154	1.336.417
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
Overført resultat	-538.154	1.236.417
DISPONERET I ALT	-438.154	1.336.417

AKTIVER

	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger	24.200.000	27.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	1.759
Materielle anlægsaktiver	24.200.000	27.701.759
Andre værdipapirer og kapitalandele	4.221.675	2.787.462
Andre tilgodehavender	1.690.284	525.000
Finansielle anlægsaktiver	5.911.959	3.312.462
ANLÆGSAKTIVER	30.111.959	31.014.221
Andre tilgodehavender	0	46
Periodeafgrænsningsposter	2.600	2.600
Tilgodehavender	2.600	2.646
Likvide beholdninger	1.512.787	3.849.401
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.515.387	3.852.047
AKTIVER	31.627.346	34.866.268

PASSIVER

	2019 DKK	2018 DKK
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	26.574.250	27.112.404
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
1 EGENKAPITAL	26.874.250	27.412.404
Hensættelse til udskudt skat	2.500.257	3.257.444
HENSATTE FORPLIGTELSE	2.500.257	3.257.444
Prioritetsgæld	1.412.938	3.121.126
2 Langfristede gældsforpligtelser	1.412.938	3.121.126
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	38.000	80.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	317.854	385.253
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.500	37.500
Selskabsskat	386.428	565.424
Anden gæld	55.093	0
Periodeafgrænsningsposter	3.026	5.117
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.000	2.000
Kortfristede gældsforpligtelser	839.901	1.075.294
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.252.839	4.196.420
PASSIVER	31.627.346	34.866.268

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
1 Egenkapital				
Virksomhedskapital	200.000	0	0	200.000
Overført resultat	27.112.404	0	-538.154	26.574.250
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	-100.000	100.000	100.000
	<u>27.412.404</u>	<u>-100.000</u>	<u>-438.154</u>	<u>26.874.250</u>

Anpartskapitalen er fordelt således:

200 anpartar á nom kr. 1.000

200.000

200.000

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	3.201.127	1.450.938	38.000	1.263.728
	<u>3.201.127</u>	<u>1.450.938</u>	<u>38.000</u>	<u>1.263.728</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld i 1 af selskabets ejendomme er der afgivet pant i den pågældende ejendom.

Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen kr. 1.450.938.

Ejendommen er på balancedagen indregnet og målt til kr. 1.500.000.

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."

Preben Korsmann-Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-252105983001

IP: 93.162.xxx.xxx

2019-09-06 07:37:54Z

NEM ID 

Henning Jensen (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:16627207

IP: 87.116.xxx.xxx

2019-09-14 16:43:12Z

NEM ID 

Preben Korsmann-Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-252105983001

IP: 78.2.xxx.xxx

2019-09-16 20:52:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentmøgle: LA8YS-2KIZU-L871W-CEHMH-YC20I-1HQWB

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 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 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>