

*Sortex ApS
Halfdansgade 3. 3. th.
2300 København S*

CVR-nummer: 81737614

*ÅRSRAPPORT
15. april 2020 - 14. april 2021*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16 / 09 2021

Preben Korsmann-Hansen
Dirigent

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Falkoner Allé 1, 6. sal
DK-2000 Frederiksberg

Telefon: +45 4355 0505
Telefax: +45 4355 0506
Mail: timevision@time.dk

CVR-nr.: 38 26 71 32
Bank: 8117 4434077
Web: www.timevision.dk

Brøndby - Frederiksberg
Member of IEC - www.iecnet.net

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 15. april 2020 - 14. april 2021

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 15. april 2020 - 14. april 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 15. april 2020 - 14. april 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 15. september 2021

Direktion

Preben Korsmann-Hansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Sortex ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sortex ApS for perioden 15. april 2020 - 14. april 2021 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 15. september 2021

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38267132

Henning Jensen
Registreret revisor
mne623

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 tilfredsstillende.

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 2020/21 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.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesudgifter.

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 deklarerer.

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Diskonteringsfaktoren er beregnet efter mæglerbranchens up date for 2. kvartal 2021, og andrager mellem 3,00 % og 3,75 % for udlejning af beboelseslejemål og for erhvervslejemål mellem 5,25 % - 5,50 % under hensyntagen til forsigtighedsmæssig markedslejeværdi, beliggenhed og vedligeholdelse mv.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens 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 investeringsejendomme".

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

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

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

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 og måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 svarende til kursværdi.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

RESULTATOPGØRELSE

15. APRIL 2020 - 14. APRIL 2021

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
BRUTTORESULTAT	785.113	744.663
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	785.113	744.663
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.830.209	-122.625
DRIFTSRESULTAT	3.615.322	622.038
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	2.445.250	130.131
Andre finansielle indtægter	99.049	36.852
Andre finansielle omkostninger	-38.261	-39.773
RESULTAT FØR SKAT	6.121.360	749.248
Skat af årets resultat	-1.327.795	-227.903
ÅRETS RESULTAT	4.793.565	521.345
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	110.600	100.000
Overført resultat	4.682.965	421.345
DISPONERET I ALT	4.793.565	521.345

BALANCE PR. 14. APRIL 2021

AKTIVER

	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme	23.400.000	22.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver	23.400.000	22.500.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	9.415.041	4.514.385
Andre tilgodehavender	2.560.283	2.787.186
Finansielle anlægsaktiver	11.975.324	7.301.571
ANLÆGSAKTIVER	35.375.324	29.801.571
Andre tilgodehavender	0	13.828
1 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	35.823	0
Periodeafgrænsningsposter	41.751	20.590
Tilgodehavender	77.574	34.418
Likvide beholdninger	413.685	2.191.681
OMSÆTNINGSAKTIVER	491.259	2.226.099
AKTIVER	35.866.583	32.027.670

BALANCE PR. 14. APRIL 2021

PASSIVER

	2021 DKK	2020 DKK
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	31.678.560	26.995.595
Forslag til udbytte for regnskabsåret	110.600	100.000
2 EGENKAPITAL	31.989.160	27.295.595
Hensættelse til udskudt skat	2.776.765	2.335.746
HENSATTE FORPLIGTELSER	2.776.765	2.335.746
Prioritetsgæld	0	1.374.392
Langfristede gældsforpligtelser	0	1.374.392
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	0	39.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	311.303	317.414
Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.875	37.500
Selskabsskat	747.480	624.036
Anden gæld	0	408
Periodeafgrænsningsposter	0	1.579
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	2.000
Kortfristede gældsforpligtelser	1.100.658	1.021.937
GÆLDSFORPLIGTELSER	1.100.658	2.396.329
PASSIVER	35.866.583	32.027.670

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2021 DKK	2020 DKK
1 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	-2.000	0
Tilgang i årets løb	36.577	0
Beregnet rente	1.246	0
	<u>35.823</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	<u>35.823</u>	<u>0</u>

Lån til anpartshaver er ulovligt i henhold til selskabsloven. Lånet er opstået ved løbende mellemregning. Lånet er forrentet med en rentefod på 10,05 %

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital				
Virksomhedskapital	200.000	0	0	200.000
Overført resultat	26.995.595	0	4.682.965	31.678.560
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	-100.000	110.600	110.600
	<u>27.295.595</u>	<u>-100.000</u>	<u>4.793.565</u>	<u>31.989.160</u>

Anpartskapitalen er fordelt således:

200 anparter á nom kr. 1.000		200.000
		<u>200.000</u>

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Værdi ultimo indregnet i balancen

Investeringsejendomme	23.400.000	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	9.415.041	0
	<u>32.815.041</u>	<u>0</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Urealiseret kursgevinst værdipapirer	2.428.530	0
	<u>2.428.530</u>	<u>0</u>

	2021 DKK	2020 DKK
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Ingen.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:		
Til sikkerheder er der tinglyst følgende i investeringsejendomme		
Skadesløsbrev	15.000	
Ejerpantebrev	46.800	
Private pantebreve	500.000	
Anden hæftelse	352.500	
Realkreditpantebreve	9.107.000	
Prioritetsgæld på balancedagen kr. 0		
Investeringsejendomme er på balancedagen indregnet og målt til kr.23.400.000		

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: 93.143.xxx.xxx

2021-09-17 08:50:44 UTC

NEM ID 

Henning Jensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38265911-RID:17961286

IP: 87.116.xxx.xxx

2021-09-17 08:58:39 UTC

NEM ID 

Preben Korsmann-Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-252105983001

IP: 93.143.xxx.xxx

2021-09-17 18:50:18 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: L65WF-XY3V2-002L1-HCD30-AHAG7-IZYED

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>