

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

CVR-nummer: 81737614

*ÅRSRAPPORT
15. april 2022 - 14. april 2023*

Penneo dokumentnøgle: 6KQJL-Y74GB-J8T6E-5Q2DB-FZ3FD-6CMEQ

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3. oktober 2023

Preben Korsmann-Hansen
Dirigent

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Park Allé 295, 2. sal
DK-2605 Brøndby

Telefon: +45 4355 0505
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

Ledespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 15. april 2022 - 14. april 2023

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Egenkapitalopgørelse 13

Noter 14

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 15. april 2022 - 14. april 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 15. april 2022 - 14. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 28. september 2023

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 2022 - 14. april 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Brøndby, den 28. september 2023

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38267132

Henning Jensen
Registreret revisor
mne623

Selskabet

Sortex ApS
Halfdangsgade 3. 3. th.
2300 København S

CVR-nr.: 81 73 76 14

Regnskabsår: 15. april - 14. april

Direktion

Preben Korsmann-Hansen

Revisor

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Park Allé 295, 2. sal
2605 Brøndby

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 2022/23 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

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.

Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens 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 EDC Marked Update for 2. kvartal 2023. Diskonterings faktoren andrager 5,25 % for udlejning af beboelseslejemål og for erhvervslejemål mellem 6,00 % - 6,50 % under hensyntagen til forsigtighedsmæssig markedsljeværdi, 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 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 salgsomkostninger 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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 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

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

RESULTATOPGØRELSE

15. APRIL 2022 - 14. APRIL 2023

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
BRUTTORESULTAT	1.036.862	771.516
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.036.862	771.516
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-800.000	-700.000
DRIFTSRESULTAT	236.862	71.516
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	2.291.747	296.955
Andre finansielle indtægter	35.599	44.251
Andre finansielle omkostninger	-294.995	-83.768
RESULTAT FØR SKAT	2.269.213	328.954
Skat af årets resultat	-473.729	-43.749
ÅRETS RESULTAT	1.795.484	285.205
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
Overført resultat	1.677.684	170.805
DISPONERET I ALT	1.795.484	285.205

AKTIVER

	2023 DKK	2022 DKK
Investeringsejendomme	21.000.000	21.800.000
Materielle anlægsaktiver	21.000.000	21.800.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	13.990.041	9.306.810
Andre tilgodehavender	1.381.133	1.976.574
Finansielle anlægsaktiver	15.371.174	11.283.384
ANLÆGSAKTIVER	36.371.174	33.083.384
1 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0
Periodeafgrænsningsposter	47.577	55.688
Tilgodehavender	47.577	55.688
Likvide beholdninger	608.477	2.023.640
OMSÆTNINGSAKTIVER	656.054	2.079.328
AKTIVER	37.027.228	35.162.712

BALANCE PR. 14. APRIL 2023

PASSIVER

	2023 DKK	2022 DKK
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	33.527.049	31.849.365
Forslag til udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
EGENKAPITAL	33.844.849	32.163.765
Hensættelse til udskudt skat	2.317.374	2.521.974
HENSATTE FORPLIGTELSE	2.317.374	2.521.974
Modtagne forudbetalinger fra kunder	385.718	310.394
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.000	50.000
Selskabsskat	429.287	116.579
Kortfristede gældsforpligtelser	865.005	476.973
GÆLDSFORPLIGTELSE	865.005	476.973
PASSIVER	37.027.228	35.162.712

- 2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2023 DKK	2022 DKK
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
Virksomhedskapital ultimo	200.000	200.000
Overført resultat, primo	31.849.365	31.678.560
Årets resultat	1.795.484	285.205
Foreslået udbytte	-117.800	-114.400
Overført resultat ultimo	33.527.049	31.849.365
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	114.400	110.600
Udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
Udloddet udbytte	-114.400	-110.600
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	117.800	114.400
EGENKAPITAL	33.844.849	32.163.765

NOTER

	2023 DKK	2022 DKK
1 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	35.823
Afgang i årets løb	0	-37.783
Beregnet rente	0	1.960
	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></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 %

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

Værdi ultimo indregnet i balancen

Investeringsejendomme	21.000.000	21.800.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	13.990.042	9.306.810
	<u>34.990.042</u>	<u>31.106.810</u>

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

Urealiseret kursgevinst værdipapirer	1.716.145	0
	<u>1.716.145</u>	<u>0</u>

Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen

Urealiseret kurstab værdipapirer	0	78.288
	<u>0</u>	<u>78.288</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerheder er der tinglyst følgende i investeringsejendomme

Skadesløsbrev	15.000
Ejerpantebrev	26.800
Private pantebreve	500.000
Anden hæftelse	346.500
Realkreditpantebreve	2.498.000

Prioritetsgæld på balancedagen kr. 0

Investeringsejendomme er på balancedagen indregnet og målt til kr.21.000.000

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: 8ea349a7-7c73-46c1-97d5-520775c848d5

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-10-04 14:23:30 UTC



Henning Jensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:16627207

IP: 37.140.xxx.xxx

2023-10-04 15:11:54 UTC



Preben Korsmann-Hansen

Dirigent

Serienummer: 8ea349a7-7c73-46c1-97d5-520775c848d5

IP: 172.225.xxx.xxx

2023-10-06 15:53:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6KQJL-Y74GB-J8T6E-5Q2DB-FZ3FD-6CMIEQ

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>