

*Sortex ApS
Søvej 51
2791 Dragør*

CVR-nummer: 81737614

*ÅRSRAPPORT
15. april 2019 - 14. april 2020*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13/10 2020

Preben Korsmann
Dirigent

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |

Ledelsesberetning mv.

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |

Årsregnskab 15. april 2019 - 14. april 2020

| | |
|--------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 15. april 2019 - 14. april 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 15. april 2019 - 14. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 7. oktober 2020

Direktion

Preben Korsmann

Til den daglige ledelse i Sortex ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sortex ApS for perioden 15. april 2019 - 14. april 2020 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 7. oktober 2020

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 tilfredsstillende; dog præget af tomgang på et lejemål, der fortsat ikke er udlejet samt udgifter i forbindelse med frasolgt lejlighed.

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 2019/20 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 tilbageførsler 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 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 1. kvartal 2019, som pt. andrager mellem 2,75 % og 6,75 %, og under hensyntagen til markedslejeværdi.

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 salgskostninger og anskaffelsessummen på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab er indregnet i regnskabsposten Dagsværdiregulering af investeringsjendomme 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. Gældbrevene, 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 svarende til kursværdi..

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.

| | 2019/20 DKK | 2018/19 DKK |
|---|----------------|-------------------|
| BRUTTORESULTAT | 744.663 | 879.640 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | 0 | -1.759 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 744.663 | 877.881 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -122.625 | -1.900.000 |
| DRIFTSRESULTAT | 622.038 | -1.022.119 |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver | 130.131 | 367.119 |
| Andre finansielle indtægter | 36.852 | 20.484 |
| Andre finansielle omkostninger | -39.773 | -99.001 |
| RESULTAT FØR SKAT | 749.248 | -733.517 |
| Skat af årets resultat | -227.903 | 295.363 |
| ÅRETS RESULTAT | 521.345 | -438.154 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 100.000 | 100.000 |
| Overført resultat | 421.345 | -538.154 |
| DISPONERET I ALT | 521.345 | -438.154 |

AKTIVER

| | 2020 DKK | 2019 DKK |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | 22.500.000 | 24.200.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 22.500.000 | 24.200.000 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 4.514.385 | 4.221.675 |
| Andre tilgodehavender | 2.787.186 | 1.690.284 |
| Finansielle anlægsaktiver | 7.301.571 | 5.911.959 |
| ANLÆGSAKTIVER | 29.801.571 | 30.111.959 |
| Andre tilgodehavender | 13.828 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | 20.590 | 2.600 |
| Tilgodehavender | 34.418 | 2.600 |
| Likvide beholdninger | 2.191.681 | 1.512.787 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 2.226.099 | 1.515.387 |
| AKTIVER | 32.027.670 | 31.627.346 |

PASSIVER

| | 2020 DKK | 2019 DKK |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | 200.000 | 200.000 |
| Overført resultat | 26.995.595 | 26.574.250 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 100.000 | 100.000 |
| 1 EGENKAPITAL | 27.295.595 | 26.874.250 |
| Hensættelse til udskudt skat | 2.335.746 | 2.500.257 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE | 2.335.746 | 2.500.257 |
| Prioritetsgæld | 1.374.392 | 1.412.938 |
| 2 Langfristede gældsforpligtelser | 1.374.392 | 1.412.938 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 39.000 | 38.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 317.414 | 317.854 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 37.500 | 37.500 |
| Selskabsskat | 624.036 | 386.428 |
| Anden gæld | 408 | 55.093 |
| Periodeafgrænsningsposter | 1.579 | 3.026 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 2.000 | 2.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 1.021.937 | 839.901 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | 2.396.329 | 2.252.839 |
| PASSIVER | 32.027.670 | 31.627.346 |

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 | 26.574.250 | 0 | 421.345 | 26.995.595 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 100.000 | -100.000 | 100.000 | 100.000 |
| | <u>26.874.250</u> | <u>-100.000</u> | <u>521.345</u> | <u>27.295.595</u> |

Anpartskapitalen er fordelt således:

200 anparter 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 | 1.450.939 | 1.413.392 | 39.000 | 1.225.440 |
| | <u>1.450.939</u> | <u>1.413.392</u> | <u>39.000</u> | <u>1.225.440</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. 1.413.392.

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: 2.107.xxx.xxx

2020-10-13 11:02:34Z

NEM ID 

Henning Jensen (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:16627207

IP: 87.116.xxx.xxx

2020-10-13 11:04:30Z

NEM ID 

Preben Korsmann-Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-252105983001

IP: 2.107.xxx.xxx

2020-10-13 13:18:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2HVTO-48AK5-HH37M-MECWA-53G0P-P36MV

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>