

# Søvænget A/S

Jessensvej 7  
2630 Taastrup

CVR-nr. 18 44 52 47

## Årsrapporten for 2018



**REVISION LIMFJORD**

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 22/05 2019

---

Martin Falslev Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Søvænget A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 10. maj 2019

### Direktion

Martin Falslev Andersen  
direktør

### Bestyrelse

Thomas Jansteen  
formand

Sofie Siv Mathine Andersen

Martin Falslev Andersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Søvænget A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Søvænget A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hurup, den 10. maj 2019

**REVISION LIMFJORD**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 28 83 92 00

Troels N. Ifversen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne2501

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Søvænget A/S Jessensvej 7 2630 Taastrup
	CVR-nr.: 18 44 52 47
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
	Hjemsted: København
<b>Bestyrelse</b>	Thomas Jansteen, formand Sofie Siv Mathine Andersen Martin Falslev Andersen
<b>Direktion</b>	Martin Falslev Andersen, direktør
<b>Revision</b>	Revision Limfjord Registreret Revisionsaktieselskab Rolighedsvej 7 7760 Hurup
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Under Krystallen 1 1780 København V

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed ved investering i og udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 3.710.074, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 8.508.027.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søvænget A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt mellemregninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger.

#### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.829.546</b>	<b>-32.861</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.829.546</b>	<b>-32.861</b>
Finansielle indtægter	1	150.298	0
Finansielle omkostninger	2	-269.770	-60.143
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.710.074</b>	<b>-93.004</b>
Skat af årets resultat	3	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>3.710.074</b>	<b>-93.004</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.710.074	-93.004
		<b>3.710.074</b>	<b>-93.004</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		8.458.596	6.116.842
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>8.458.596</b>	<b>6.116.842</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.458.596</b>	<b>6.116.842</b>
Andre tilgodehavender		11.268.298	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.268.298</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>192.064</b>	<b>272.322</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>11.460.362</b>	<b>272.322</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>19.918.958</b>	<b>6.389.164</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført resultat		7.908.027	4.197.953
<b>Egenkapital</b>	5	<b>8.508.027</b>	<b>4.797.953</b>
Gæld til associerede virksomheder		7.788.759	1.556.211
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.632.000	0
Anden gæld		1.990.172	35.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.410.931</b>	<b>1.591.211</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.410.931</b>	<b>1.591.211</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>19.918.958</b>	<b>6.389.164</b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	150.298	0
	<u>150.298</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	232.548	60.143
Andre finansielle omkostninger	37.222	0
	<u>269.770</u>	<u>60.143</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2018		8.116.841
Tilgang i årets løb		6.749.012
Afgang i årets løb		<u>-4.407.257</u>
Kostpris 31. december 2018		10.458.596
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		<u>2.000.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		<u>2.000.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<u><b>8.458.596</b></u>

## Noter

## 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2018	600.000	4.197.953	4.797.953
Årets resultat	0	3.710.074	3.710.074
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>600.000</b>	<b>7.908.027</b>	<b>8.508.027</b>

## 6 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke stillet sikkerhed i aktiver opført i nærværende årsrapport.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Thomas Jansteen (CPR valideret)

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-060039948234

IP: 87.61.xxx.xxx

2019-05-27 15:07:19Z

NEM ID 

## Martin Falslev Andersen (CPR valideret)

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-673471166217

IP: 158.248.xxx.xxx

2019-05-28 08:02:10Z

NEM ID 

## Martin Falslev Andersen (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-673471166217

IP: 158.248.xxx.xxx

2019-05-28 08:02:10Z

NEM ID 

## Sofie Siv Mathine Andersen (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-038504977283

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-05-28 08:15:54Z

NEM ID 

## Troels N. Ifversen (CVR valideret)

### Registreret revisor

Serienummer: CVR:28839200-RID:15567733

IP: 194.239.xxx.xxx

2019-05-28 11:08:07Z

NEM ID 

## Martin Falslev Andersen (CPR valideret)

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-673471166217

IP: 158.248.xxx.xxx

2019-05-28 13:35:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OLGVE-J4MBJ-T52ZY-Y6WSB-6LLG6-TTDBG

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](mailto: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>