

# **EJENDOMSSELSKABET SØDALEN ApS**

Geding Søvej 6  
8381 Tilst

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**08/08/2020**

---

**Ove Thisted Jørgensen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET SØDALEN ApS  
Geding Søvej 6  
8381 Tilst

CVR-nr: 33947658  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor** Vedbæk Revision, Registreret revisionsfirma FSR  
Larsensvej 5B  
2950 Vedbæk  
DK Danmark

CVR-nr: 14262172  
P-enhed: 1009624496

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for EJENDOMSSELSKABET SØDALEN ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Tilst, den 08/08/2020

## Direktion

Ove Thisted Jørgensen

Karsten Overgaard Sørensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i EJENDOMSSELSKABET SØDALEN ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for "Ejendomsselskabet Sødalen ApS" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af virksomhedens 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.

Vedbæk, 08/08/2020

Lars Lindgreen HD , mne11060  
Registreret revisor FSR  
Vedbæk Revision, Registreret revisionsfirma FSR  
CVR: 14262172

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Regnskabet er aflagt i danske kroner.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Regulering af ejendomme til dagsværdi

Reguleringen medtages som en selvstændig post i resultatopgørelsen.

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er en samlepost i h. t. ÅRL. § 32 stk. 1, af nettoomsætning og andre driftsindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejeindtægten vedrører herfra fragår udgifter til ejendommens drift, samt andre eksterne omkostninger - salgsfremmende omkostninger, lokaleomkostninger samt administrationsomkostninger.

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Årets skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat. Herunder også reguleringer i udskudt skat.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Grunde og bygninger måles til dagsværdi iht. Årsregnskabslovens pgf. 38. DCF model.

Forrentningskravet er 8%.

Der afskrives ikke på disse ejendomme, op og nedskrivninger til den opgjorte dagsværdi foretages over resultatopgørelsen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

**Tilgodehavender**

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

**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuel skatteforpligtelse indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte á conto skatter.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat, Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

**Gæld til selskabsdeltagere**

Gæld til selskabsdeltagere er anfordringslån der forrentes med 5 % p.a.

**Gældsforpligtelser**

Anden gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-100.000	1.312.820
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-100.000</b>	<b>1.312.820</b>
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b> .....		<b>254.733</b>	<b>410.415</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>154.733</b>	<b>1.723.235</b>
Andre finansielle indtægter .....		5.746	1.363
Øvrige finansielle omkostninger .....		-173.903	-210.275
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-13.424</b>	<b>1.514.323</b>
Skat af årets resultat .....	1	9.351	-164.061
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-4.073</b>	<b>1.350.262</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-4.073	1.350.262
<b>I alt</b> .....		<b>-4.073</b>	<b>1.350.262</b>



# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		8.624.905	8.766.273
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.624.905</b>	<b>8.766.273</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.624.905</b>	<b>8.766.273</b>
Tilgodehavende skat .....		20.000	12.000
Andre tilgodehavender .....		2.893	76.478
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>22.893</b>	<b>88.478</b>
Likvide beholdninger .....		0	126.863
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>22.893</b>	<b>215.341</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>8.647.798</b>	<b>8.981.614</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....	2	80.000	80.000
Overført resultat .....		1.358.021	1.362.094
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.438.021</b>	<b>1.442.094</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		90.866	119.467
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>90.866</b>	<b>119.467</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.966.412	4.176.864
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.966.412</b>	<b>4.176.864</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		211.200	196.500
Gæld til banker .....		198.011	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		10.000	43.300
Skyldig selskabsskat .....		19.250	44.594
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.276.490	1.589.702
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		1.437.548	1.369.093
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.152.499</b>	<b>3.243.189</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.118.911</b>	<b>7.420.053</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>8.647.798</b>	<b>8.981.614</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	19250	44594
Ændring af udskudt skat	-28601	119467
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>-9351</b>	<b>164061</b>

## 2. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 80 anparter a 1000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

## 3. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom, udlejning heraf samt dermed beslægtet virksomhed.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende men forventer et positivt resultat i 2020.

Corona pandemien har frem til underskrift tidspunktet ingen indvirkning på selskabets økonomi og finansielle status.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendometil en samlet indregnet værdi på kr. 4.415.229,00 er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld stor kr. 4.177.612,00.

## 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte .....	<b>2019</b>
	0