

**SYDDANSK
REVISION**



MEMBER OF
DANSKE REVISORER

FSK*

SOD 2014 ApS

**Manøgade 10 1 tv.
2100 København Ø**

CVR-nr. 35 67 47 64

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 22. maj 2019

Jacob Malling
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for SOD 2014 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. maj 2019


Direktion

Jacob Malling
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i SOD 2014 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SOD 2014 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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.

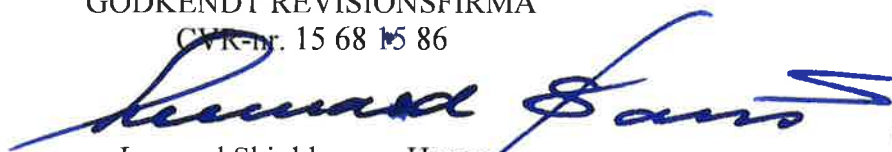
Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Næstet, den 22. maj 2019

SYDDANSK REVISION
GODKENDT REVISIONSFIRMA
CVR-nr. 15 68 15 86



Lennard Skjoldemose Hansen
Registreret revisor, FSR-danske revisorer
MNE-nr. mne576

Selskabsoplysninger

Selskabet

SOD 2014 ApS
Manøgade 10 1 tv.
2100 København Ø

CVR-nr.: 35 67 47 64

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 3. marts 2014

Hjemsted: København

Direktion

Jacob Malling, direktør

Revisor

SYDDANSK REVISION
GODKENDT REVISIONSFIRMA
Næsset 26
5330 Munkebo



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene er beliggende i Odense og udlejes til beboelse.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme i Odense er indregnet til dagsværdi på 10,95 mio. kr. beregnet ved et afkast på 4,5%. Såfremt afkastkravet øges med 0,5% falder værdien 1.091 t.kr. og såfremt afkastkravet mindskes 0,5% øges værdien med 1.374 t.kr.

Selskabets ejendomme i Tommerup er indregnet til dagsværdi på 14,30 mio. kr. beregnet ved et afkast på 6%. Såfremt afkastkravet øges med 0,5% falder værdien 1.107 t.kr. og såfremt afkastkravet mindskes 0,5% øges værdien med 1.292 t.kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 2.404.547, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 5.620.626.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SOD 2014 ApS 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har hidtil været målet til kostpris med fradrag af afskrivninger. Investeringsejendomme måles nu til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Første værdiregulering fra hidtidig regnskabsmæssig værdi til dagsværdi er indregnet direkte på egenkapitalen ultimo uden tilpasning af sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Huslejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen, når indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af ejendomsskatter, reparation og vedligehold af ejendomme mv, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsejendomme er opført til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Ejendommene består af boligejendomme. Der er anvendt en gennemsnitlig afkastsats på 4,5% for Odense og 6,0% for Tommerup.

Som følge af værdiansættelsen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på selskabets investeringsejendomme.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		934.171	450.475
Personaleomkostninger	1	<u>-32.805</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		901.366	450.475
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		<u>2.693.689</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		3.595.055	450.475
Finansielle indtægter	2	2.160	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-458.966</u>	<u>-141.785</u>
Resultat før skat		3.138.249	308.690
Skat af årets resultat	4	<u>-733.702</u>	<u>-71.810</u>
Årets resultat		<u>2.404.547</u>	<u>236.880</u>
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		2.693.689	0
Overført resultat		<u>-289.142</u>	<u>236.880</u>
		<u>2.404.547</u>	<u>236.880</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	25.250.000	9.805.000
Materielle anlægsaktiver		25.250.000	9.805.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	25.000	0
Finansielle anlægsaktiver		25.000	0
Anlægsaktiver i alt		25.275.000	9.805.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.022.246	0
Andre tilgodehavender		179.324	9.200
Tilgodehavender		2.201.570	9.200
Likvide beholdninger		115.192	328.123
Omsætningsaktiver i alt		2.316.762	337.323
Aktiver i alt		27.591.762	10.142.323

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		5.567.347	2.873.658
Overført resultat		3.279	292.421
Egenkapital	7	<u>5.620.626</u>	<u>3.216.079</u>
Udskudt skat	8	1.414.200	778.969
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.414.200</u>	<u>778.969</u>
Gæld til realkreditinstitutter		16.881.242	4.503.225
Deposita		481.804	151.700
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>17.363.046</u>	<u>4.654.925</u>
Gæld til realkreditinstitutter	9	579.467	168.203
Bankgæld	9	545.136	0
Gæld til associerede virksomheder		1.742.892	1.206.084
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.140	6.932
Selskabsskat		170.062	71.810
Skyldige omkostninger		88.475	21.930
Forudindbetalt husleje		60.718	17.391
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.193.890</u>	<u>1.492.350</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>20.556.936</u>	<u>6.147.275</u>
Passiver i alt		<u>27.591.762</u>	<u>10.142.323</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>32.805</u>	<u>0</u>
	<u>32.805</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	<u>2.160</u>	<u>0</u>
	<u>2.160</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	36.808	33.802
Andre finansielle omkostninger	<u>422.158</u>	<u>107.983</u>
	<u>458.966</u>	<u>141.785</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	98.252	71.810
Årets udskudte skat	<u>635.450</u>	<u>0</u>
	<u>733.702</u>	<u>71.810</u>
5 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018		6.120.823
Tilgang i årets løb		<u>12.751.311</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>18.872.134</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018		3.684.177
Årets værdireguleringer		<u>2.693.689</u>
Værdireguleringer 31. december 2018		<u>6.377.866</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>25.250.000</u>

Noter

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabet foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det vægtede gennemsnitlige afkastkrav på 4,5% for Odense og 6,0% for Tommerup.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,75 % - 5,75 %. Det kan opgøres til 1 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,75	5,25	5,75
Dagsværdi	23.052.000	25.250.000	27.916.000
Ændring i dagsværdi	-2.198.000	0	2.666.000

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	0	0
Tilgang i årets løb	<u>25.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>25.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>25.000</u>	<u>0</u>

7 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u>	<u>Reserve for</u>	<u>Overført re-</u>	<u>I alt</u>
	<u>kapital</u>	<u>dagsværdi på</u>	<u>sultat</u>	
		<u>investerings-</u>		
		<u>aktiver</u>		
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	2.873.658	292.421	3.216.079
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.693.689</u>	<u>-289.142</u>	<u>2.404.547</u>
Egenkapital 31. december 2018	<u>50.000</u>	<u>5.567.347</u>	<u>3.279</u>	<u>5.620.626</u>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

8 Udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	<u>1.414.200</u>	<u>778.969</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018	<u>1.414.200</u>	<u>778.969</u>

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	14.563.783	3.822.290
Mellem 1 og 5 år	2.317.459	680.935
Langfristet del	<u>16.881.242</u>	<u>4.503.225</u>
Inden for et år	<u>579.467</u>	<u>168.203</u>
	<u>17.460.709</u>	<u>4.671.428</u>
Deposita		
Efter 5 år	<u>481.804</u>	<u>151.700</u>
Langfristet del	<u>481.804</u>	<u>151.700</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>481.804</u>	<u>151.700</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 17.461, er der givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 25.250.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.600 i ovenstående ejendomme til sikkerhed for bankgæld.