

**SYDDANSK
REVISION**



MEDELEM AF
DANSKE REVISORER

FSK*

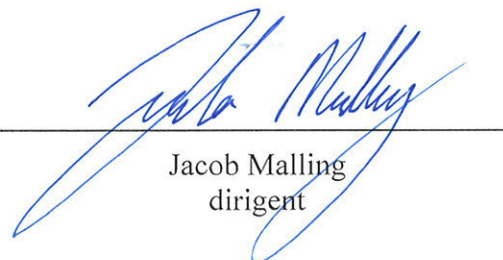
SOD 2014 ApS

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

CVR-nr. 35 67 47 64

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. februar 2018



Jacob Malling
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	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 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 16. februar 2018

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 2017 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 16. februar 2018

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 2017

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 er indregnet til dagsværdi på 9,8 mio. kr. beregnet ved et afkast på 5%. Såfremt afkastkravet øges med 0,5% falder værdien 891 t.kr. og såfremt afkastkravet mindskes 0,5% øges værdien med 1.089 t.kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 236.880, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 3.216.079.

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 SOD 2014 ApS for 2017 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 2017 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.

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

Ejendommene består af boligejendomme. Der er anvendt en gennemsnitlig afkastsats på 5%.

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

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.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		450.475	378.029
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-50.285
Andre driftsindtægter		<u>0</u>	<u>-263.539</u>
Resultat før finansielle poster		450.475	64.205
Finansielle omkostninger	1	<u>-141.785</u>	<u>-171.050</u>
Resultat før skat		308.690	-106.845
Skat af årets resultat	2	<u>-71.810</u>	<u>-43.394</u>
Årets resultat		<u><u>236.880</u></u>	<u><u>-150.239</u></u>
Overført resultat		<u>236.880</u>	<u>-150.239</u>
		<u><u>236.880</u></u>	<u><u>-150.239</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	<u>9.805.000</u>	<u>5.977.413</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>9.805.000</u>	<u>5.977.413</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.805.000</u>	<u>5.977.413</u>
Andre tilgodehavender		<u>9.200</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>9.200</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>328.123</u>	<u>149.272</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>337.323</u>	<u>149.272</u>
Aktiver i alt		<u><u>10.142.323</u></u>	<u><u>6.126.685</u></u>

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		2.873.658	0
Overført resultat		292.421	-87.868
Egenkapital	4	<u>3.216.079</u>	<u>-37.868</u>
		778.969	-31.550
Hensatte forpligtelser i alt		<u>778.969</u>	<u>-31.550</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.503.225	4.618.955
Deposita		151.700	151.700
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>4.654.925</u>	<u>4.770.655</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5	168.203	199.565
Gæld til associerede virksomheder		1.206.084	1.126.747
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.932	6.730
Selskabsskat		71.810	45.535
Skyldige omkostninger		21.930	19.609
Forudindbetalt husleje		17.391	27.262
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.492.350</u>	<u>1.425.448</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.147.275</u>	<u>6.196.103</u>
Passiver i alt		<u>10.142.323</u>	<u>6.126.685</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	33.802	31.310
Andre finansielle omkostninger	<u>107.983</u>	<u>139.740</u>
	<u>141.785</u>	<u>171.050</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	71.810	45.535
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>-2.141</u>
	<u>71.810</u>	<u>43.394</u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	6.120.823
Kostpris 31. december 2017	<u>6.120.823</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	0
Årets værdireguleringer	<u>3.684.177</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>3.684.177</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>9.805.000</u></u>

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 5%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt i intervallet 4,5 % - 5,5 %. 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	<u>-0,50%</u> kr.	<u>Basis</u> kr.	<u>0,50 %</u> kr.
Afkastprocent	<u>4,50</u>	<u>5,00</u>	<u>5,50</u>
Dagsværdi	<u>10.894.400</u>	<u>9.805.000</u>	<u>8.913.700</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.089.400</u>	<u>0</u>	<u>-891.300</u>

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	0	-87.868	-37.868
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	2.873.658	143.409	3.017.067
Korrigeret egenkapital 1. januar 2017	50.000	2.873.658	55.541	2.979.199
Årets resultat	0	0	236.880	236.880
Egenkapital 31. december 2017	50.000	2.873.658	292.421	3.216.079

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

5 Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	3.822.290	3.952.771
Mellem 1 og 5 år	680.935	666.184
Langfristet del	4.503.225	4.618.955
Inden for et år	168.203	199.565
	4.671.428	4.818.520

Deposita

Efter 5 år	151.700	151.700
Langfristet del	151.700	151.700
Kortfristet del	0	0
	151.700	151.700

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.671, er der givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 9.805.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.100 i ovenstående ejendomme til sikkerhed for bankgæld.