

**SYDDANSK
REVISION**



MEMBER OF
DANSKE REVISORER

FSK*

SOD 2014 ApS

**Liselejevej 85
3360 Liseleje**

CVR-nr. 35 67 47 64

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30. marts 2020

Jacob Malling
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
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 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Halsnæs, den 30. marts 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 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 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 30. marts 2020

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
Liselejevej 85
3360 Liseleje

CVR-nr.: 35 67 47 64

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
Stiftet: 3. marts 2014

Hjemsted: Halsnæs

Direktion

Jacob Malling, direktør

Revisor

SYDDANSK REVISION
GODKENDT REVISIONSFIRMA
Næsset 26
5330 Munkebo

Pengeinstitut

Totalbanken A/S
Lille Gråbrødrestgade 1
5000 Odense C

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SOD 2014 ApS for 2019 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 2019 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, 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 forpligtigelser.

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 nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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 den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for SOD 2014 ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

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

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.

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		<u>1.086.209</u>	<u>934.171</u>
Personaleomkostninger	1	-43.740	-32.805
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		<u>1.042.469</u>	<u>901.366</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		708.364	2.693.689
Resultat før finansielle poster		<u>1.750.833</u>	<u>3.595.055</u>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		89.570	0
Finansielle indtægter	2	32.227	2.160
Finansielle omkostninger	3	-311.353	-458.966
Resultat før skat		<u>1.561.277</u>	<u>3.138.249</u>
Skat af årets resultat	4	-339.572	-733.702
Årets resultat		<u><u>1.221.705</u></u>	<u><u>2.404.547</u></u>
Foreslået udbytte		100.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		89.570	0
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		708.364	2.693.689
Overført resultat		323.771	-289.142
		<u><u>1.221.705</u></u>	<u><u>2.404.547</u></u>

Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	5	<u>26.000.000</u>	<u>25.250.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>26.000.000</u>	<u>25.250.000</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	<u>114.570</u>	<u>25.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>114.570</u>	<u>25.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>26.114.570</u>	<u>25.275.000</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.136.891	2.022.246
Andre tilgodehavender		289.177	257.676
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.487</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>2.435.555</u>	<u>2.279.922</u>
Likvide beholdninger		<u>17.718</u>	<u>115.192</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.453.273</u>	<u>2.395.114</u>
Aktiver i alt		<u>28.567.843</u>	<u>27.670.114</u>

Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		6.275.711	5.567.347
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		89.570	0
Overført resultat		327.050	3.279
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	0
Egenkapital	7	6.842.331	5.620.626
Udskudt skat		1.579.419	1.414.200
Hensatte forpligtelser i alt		1.579.419	1.414.200
Gæld til realkreditinstitutter		16.300.274	16.881.242
Deposita		487.413	481.804
Langfristede gældsforpligtelser	8	16.787.687	17.363.046
Gæld til realkreditinstitutter	8	580.891	579.467
Bankgæld	8	201.800	545.136
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.663	0
Gæld til associerede virksomheder		2.254.179	1.742.892
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.354	7.140
Selskabsskat		141.741	170.062
Skyldige omkostninger		95.038	166.827
Forudindbetalt husleje		61.740	60.718
Kortfristede gældsforpligtelser		3.358.406	3.272.242
Gældsforpligtelser i alt		20.146.093	20.635.288
Passiver i alt		28.567.843	27.670.114
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	<u>43.740</u>	<u>32.805</u>
	<u>43.740</u>	<u>32.805</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	<u>32.227</u>	<u>2.160</u>
	<u>32.227</u>	<u>2.160</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	61.287	36.808
Andre finansielle omkostninger	243.703	422.158
Rentetillæg selskabsskat	<u>6.363</u>	<u>0</u>
	<u>311.353</u>	<u>458.966</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	169.378	98.252
Årets udskudte skat	165.000	635.450
Regulering af skat vedrørende tidligere år	4.975	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>219</u>	<u>0</u>
	<u>339.572</u>	<u>733.702</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	18.872.134
Tilgang i årets løb	41.636
Kostpris 31. december 2019	<u>18.913.770</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	6.377.866
Årets værdireguleringer	708.364
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>7.086.230</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>26.000.000</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 4,5% for Odense og 6,0% for Tommerup.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 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	<u>4,75</u>	<u>5,25</u>	<u>5,75</u>
Dagsværdi	<u>23.052.000</u>	<u>26.000.000</u>	<u>27.916.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>-2.948.000</u>	<u>0</u>	<u>1.916.000</u>

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2019	25.000	0
Tilgang i årets løb	0	25.000
Kostpris 31. december 2019	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	0	0
Årets resultat	89.570	0
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>89.570</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>114.570</u>	<u>25.000</u>

7 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investe- ringsakti- ver	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre vær- dis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	5.567.347	0	3.279	0	5.620.626
Årets resultat	0	708.364	89.570	323.771	100.000	1.221.705
Egenkapital 31. december 2019	<u>50.000</u>	<u>6.275.711</u>	<u>89.570</u>	<u>327.050</u>	<u>100.000</u>	<u>6.842.331</u>

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

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	13.988.138	14.563.783
Mellem 1 og 5 år	<u>2.312.136</u>	<u>2.317.459</u>
Langfristet del	16.300.274	16.881.242
Inden for et år	<u>580.891</u>	<u>579.467</u>
	<u>16.881.165</u>	<u>17.460.709</u>
Deposita		
Efter 5 år	<u>487.413</u>	<u>481.804</u>
Langfristet del	<u>487.413</u>	<u>481.804</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>487.413</u>	<u>481.804</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 16.881, er der givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 26.000.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jacob Malling

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-279270852931 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2020 kl.: 14:34:24
Underskrevet med NemID

Lennard Skjoldemose Hansen

Som Revisor
RID: 1152621614398 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2020 kl.: 14:46:42
Underskrevet med NemID

Jacob Malling

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-279270852931 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2020 kl.: 15:11:15
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: ba005d00vjPj56241633

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.