

**Sødal Boliger ApS**  
**Fabriksvej 7, 6650 Brørup**

---

**Årsrapport for**  
**2017/18**

---

**CVR-nr. 38 77 69 08**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2019.

---

Ulrik Egedal  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 6. juli 2017 - 31. december 2018**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Sødal Boliger ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 6. juli 2017 - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brørup, den 27. maj 2019

### **Direktion**

Jan Valentin Sørensen  
Direktør

Ulrik Egedal  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til ledelsen i Sødal Boliger ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Sødal Boliger ApS for regnskabsåret 6. juli 2017 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets 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.

Vejen, den 27. maj 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Henrik Esmann  
statsautoriseret revisor  
mne27728

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Sødal Boliger ApS  
Fabriksvej 7  
6650 Brørup

CVR-nr.: 38 77 69 08  
Stiftet: 6. juli 2017  
Hjemsted: Vejen  
Regnskabsår: 6. juli - 31. december

### Direktion

Jan Valentin Sørensen, Vestervang 30, 6650 Brørup, Direktør  
Ulrik Egedal, Ellestrup 63, 6600 Vejen, Direktør

### Revisor

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Torvegade 16  
6600 Vejen

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten for selskabet er opførelse af ejendomme til videresalg samt udlejning af boliger.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 157 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -160 t.kr.. Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt efter omstændighederne.

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen er bedkendt med reglerne i selskabsloven § 119. Selskabskapitalen forventes reetableret ved løbende indtjening.

### Den forventede udvikling

Ledelsen forventer positiv drift og likviditet i 2019. I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentlig.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Sødal Boliger ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen når lejen er betalt. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til drift af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

## Balancen

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	6/7 2017 - 31/12 2018
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>156.670</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-361.668
<b>Resultat før skat</b>	<b>-204.998</b>
Skat af årets resultat	44.911
<b>Årets resultat</b>	<b>-160.087</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-160.087
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-160.087</b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>		
Note	<u>31/12 2018</u>	<u>6/7 2017</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Aktiver bestemt for salg	6.579.140	0
Varebeholdninger i alt	<u>6.579.140</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	50.000	0
Udsudte skatteaktiver	44.911	0
Tilgodehavender i alt	<u>94.911</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>20.359</u>	<u>50.000</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.694.410</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.694.410</u></b>	<b><u>50.000</u></b>

**Balance**

<b>Passiver</b>		<u>31/12 2018</u>	<u>6/7 2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	50.000	50.000
4	Overført resultat	-160.087	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-110.087</b>	<b>50.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	5.933.668	0
	Gæld til pengeinstitutter	452.704	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.386.372</u>	<u>0</u>
5	Gældsforpligtelser	138.995	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.412	0
	Anden gæld	243.718	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>418.125</u>	<u>0</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.804.497</b>	<b>0</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.694.410</b>	<b>50.000</b>

**1 Usikkerhed om going concern****6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen er bedkendt med reglerne i selskabsloven § 119. Selskabskapitalen forventes reetableret ved løbende indtjening. Ledelsen forventer positiv drift og likviditet i 2019. I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

		6/7 2017 - 31/12 2018		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger		361.668		
		<b>361.668</b>		
			31/12 2018	6/7 2017
<b>3. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 6. juli 2017		50.000	50.000	
		<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	
<b>4. Overført resultat</b>				
Årets overførte overskud eller underskud		-160.087	0	
		<b>-160.087</b>	<b>0</b>	
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2018</b>	<b>Gæld i alt 6/7 2017</b>
Gæld til realkreditinstitutter	96.908	5.542.521	6.030.575	0
Gæld til pengeinstitutter	42.087	270.687	494.791	0
	<b>138.995</b>	<b>5.813.208</b>	<b>6.525.366</b>	<b>0</b>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.031 t.kr., er der givet pant i varebeholdning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 6.579 t.kr.				

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående varebeholdning.

# 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.”

## Jan Valentin Sørensen

### Direktør

På vegne af: Sødal Boliger ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-803504754807

IP: 80.196.xxx.xxx

2019-05-27 11:23:34Z

NEM ID 

## Ulrik Egedal

### Direktør

På vegne af: Sødal Boliger ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-273266294818

IP: 87.62.xxx.xxx

2019-05-28 06:52:32Z

NEM ID 

## Ulrik Egedal

### Ledelse og dirigent

På vegne af: Sødal Boliger ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-273266294818

IP: 87.62.xxx.xxx

2019-05-28 06:52:32Z

NEM ID 

## Henrik Esmann

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255074332213

IP: 77.233.xxx.xxx

2019-05-28 07:40:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CHEBY-7Y4VP-4VY3-JMSFZ-3YENB-FQJJ7

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>. 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>