

**Sødal Boliger 2 Aps**  
**Fabriksvej 7, 6650 Brørup**

---

**Årsrapport**

**2024**

---

**CVR-nr. 41 07 57 67**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juli 2025.

---

Jan Sørensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Selskabsoplysninger**

- 3 Selskabsoplysninger

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024**

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Sødal Boliger 2 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brørup, den 7. juli 2025

### Direktion

Jan Sørensen  
direktør

Ulrik Egedal  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til ledelsen i Sødal Boliger 2 Aps

Vi har opstillet årsregnskabet for Sødal Boliger 2 Aps for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 7. juli 2025

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Henrik Esmann  
statsautoriseret revisor  
mne27728

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Sødal Boliger 2 Aps Fabriksvej 7 6650 Brørup
	CVR-nr.: 41 07 57 67
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jan Sørensen, direktør Ulrik Egedal, direktør
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Torvegade 16 6600 Vejen
<b>Modervirksomhed</b>	Tuesbøl Holding ApS Egedal Invest ApS

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Sødal Boliger 2 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag 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 administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 poster direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	80 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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 nettorealiseringsværdi.

### 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 afdragstiden foretaget afskrivning 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

---

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>259.897</b>	<b>263.698</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-16.758</u>	<u>-16.758</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>243.139</b>	<b>246.940</b>
Andre finansielle indtægter	155	19
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-56.173</u>	<u>-56.086</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>187.121</b>	<b>190.873</b>
Skat af årets resultat	<u>-41.795</u>	<u>-42.258</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>145.326</b>	<b>148.615</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>145.326</u>	<u>148.615</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>145.326</b>	<b>148.615</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	4.705.168	4.721.926
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.705.168</u>	<u>4.721.926</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>4.705.168</b></u>	<u><b>4.721.926</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.823	0
Udsudte skatteaktiver	21.725	18.266
Andre tilgodehavender	12.245	11.309
Periodeafgrænsningsposter	2.942	2.853
Tilgodehavender i alt	<u>41.735</u>	<u>32.428</u>
Likvide beholdninger	<u>90.545</u>	<u>96.082</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>132.280</b></u>	<u><b>128.510</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>4.837.448</b></u>	<u><b>4.850.436</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	50.000	50.000
6 Overført resultat	520.053	374.727
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>570.053</b>	<b>424.727</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.849.184	2.939.700
Gæld til pengeinstitutter	209.071	239.512
Anden gæld	707.500	714.500
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.765.755	3.893.712
7 Kortfristet del af langfristet gæld	130.616	156.478
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.696	44.139
Selskabsskat	33.254	37.716
Anden gæld	251.878	253.468
Periodeafgrænsningsposter	40.196	40.196
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	501.640	531.997
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.267.395</b>	<b>4.425.709</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.837.448</b>	<b>4.850.436</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Hovedaktiviteten for selskabet er udlejning af boliger.		
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>56.173</u>	<u>56.086</u>
	<u><b>56.173</b></u>	<u><b>56.086</b></u>
	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2024	4.189.579	4.189.579
Tilgang i årets løb	<u>591.000</u>	<u>591.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<u><b>4.780.579</b></u>	<u><b>4.780.579</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-58.653	-41.895
Årets afskrivninger	<u>-16.758</u>	<u>-16.758</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<u><b>-75.411</b></u>	<u><b>-58.653</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<u><b>4.705.168</b></u>	<u><b>4.721.926</b></u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2024	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>50.000</b></u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2024	374.727	226.112
Årets overførte overskud eller underskud	<u>145.326</u>	<u>148.615</u>
	<u><b>520.053</b></u>	<u><b>374.727</b></u>

## Noter

---

### 7. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024
Gæld til realkreditinstitutter	2.939.700	90.516	2.849.184
Gæld til pengeinstitutter	249.171	40.100	209.071
Anden gæld	707.500	0	707.500
	<b>3.896.371</b>	<b>130.616</b>	<b>3.765.755</b>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 2.503 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.940 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 4.705 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 464 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.