



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET SØHUSENE APS**

**STRANDVEJEN 118, 2900 HELLERUP**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. april 2024

---

Thomas J. Havemann

**CVR-NR. 34 72 19 04**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                   |       |
| Selskabsoplysninger .....                                    | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....                                       | 4     |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                     |       |
| Ledelsesberetning.....                                       | 7     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                  |       |
| Resultatopgørelse.....                                       | 8     |
| Balance.....   | 9     |
| Egenkapitalopgørelse .....                                   | 10    |
| Noter.....   | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                | 13-14 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | Ejendomsselskabet Søhusene ApS<br>Strandvejen 118<br>2900 Hellerup          |
|                  | Hjemmeside: <a href="http://www.søhusene.dk">www.søhusene.dk</a>            |
|                  | CVR-nr.: 34 72 19 04  |
|                  | Stiftet: 15. oktober 2012   |
|                  | Kommune: Gentofte   |
|                  | Regnskabsår: 1. januar - 31. december                                       |
| <b>Direktion</b> | Thomas Johan Havemann<br>Anne Mette Zibrandt                                |
| <b>Revision</b>  | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Visionsvej 51<br>9000 Aalborg |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Søhusene ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 24. april 2024

Direktion:

---

Thomas Johan Havemann

---

Anne Mette Zibrandt

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Søhusene ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Søhusene ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 24. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Mathias Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47822

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter boligejendom i Tilst ved Århus.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift og økonomiske udvikling levede op til forventningerne, og den primære ejendomsdrift før finansielle poster og værdiregulering af investeringsejendommen har udvist et tilfredsstillende positivt resultat.

Der forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat for det kommende år.

Den primære del af selskabets realkreditgæld er optaget som fastforrentet obligationsgæld. Gælden indregnes til amortiseret kostpris. Kursværdien af realkreditgælden er naturligt påvirket af udviklingen i markedrenten. Pr. 31. december 2023 er der en ikke ubetydelig urealiseret kursgevinst på realkreditgælden. Såfremt en eventuel kursgevinst indtægtsføres, vil dette have en positiv påvirkning på soliditeten.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|   | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                    |      | <b>5.197.554</b> | <b>5.622.878</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | -100.000         | 2.092.250        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                       |      | <b>5.097.554</b> | <b>7.715.128</b> |
| Andre finansielle indtægter.....                  | 1    | 37.608           | 147.954          |
| Øvrige finansielle omkostninger.....              |      | -2.338.466       | -1.634.453       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                    |      | <b>2.796.696</b> | <b>6.228.629</b> |
| Skat af årets resultat.....                       | 2    | -615.273         | -1.956.104       |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       |      | <b>2.181.423</b> | <b>4.272.525</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>            |      |                  |                  |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....          |      | 0                | 15.000.000       |
| Overført resultat.....                            |      | 2.181.423        | -10.727.475      |
| <b>I ALT</b> .....                                |      | <b>2.181.423</b> | <b>4.272.525</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2023<br>kr.        | 2022<br>kr.        |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme.....                       |          | 164.300.000        | 164.400.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>3</b> | <b>164.300.000</b> | <b>164.400.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>164.300.000</b> | <b>164.400.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |          | 230.928            | 188.898            |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... |          | 2.346.409          | 14.512.771         |
| Andre tilgodehavender.....                       |          | 2.136              | 95.480             |
| Periodeafgrænsningsposter.....                   |          | 0                  | 9.118              |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>2.579.473</b>   | <b>14.806.267</b>  |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>                 |          | <b>869.945</b>     | <b>3.441.870</b>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>3.449.418</b>   | <b>18.248.137</b>  |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>167.749.418</b> | <b>182.648.137</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                  |          |                    |                    |
| Anpartskapital.....                              |          | 85.000             | 85.000             |
| Overført resultat.....                           |          | 43.290.700         | 41.109.277         |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....         |          | 0                  | 15.000.000         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          |          | <b>43.375.700</b>  | <b>56.194.277</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat.....               |          | 23.231.932         | 23.272.522         |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>               |          | <b>23.231.932</b>  | <b>23.272.522</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |          | 97.872.931         | 98.296.921         |
| Anden gæld.....                                  |          | 0                  | 1.063.164          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>      | <b>4</b> | <b>97.872.931</b>  | <b>99.360.085</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |          | 569.272            | 671.059            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....    |          | 92.948             | 163.669            |
| Selskabsskat.....                                |          | 655.863            | 925.737            |
| Anden gæld.....                                  |          | 1.879.300          | 1.963.144          |
| Periodeafgrænsningsposter.....                   |          | 71.472             | 97.644             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      |          | <b>3.268.855</b>   | <b>3.821.253</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                   |          | <b>101.141.786</b> | <b>103.181.338</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |          | <b>167.749.418</b> | <b>182.648.137</b> |
| Eventualposter mv.                               | 5        |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            | 6        |                    |                    |
| Medarbejderforhold                               | 7        |                    |                    |

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

|   | Anpartskapital | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabsåret | I alt             |
|---|----------------|----------------------|---|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023.....           | 85.000         | 41.109.277           | 15.000.000                                | 56.194.277        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                | 2.181.423            |   | 2.181.423         |
| <b>Transaktioner med ejere</b>            |                |                      |   |                   |
| Ordinært udbytte.....                     |                |                      | -15.000.000                               | -15.000.000       |
| <b>Egenkapital 31. december 2023.....</b> | <b>85.000</b>  | <b>43.290.700</b>    | <b>0</b>                                  | <b>43.375.700</b> |

## NOTER

|  | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.                | Note |
|--|----------------|----------------------------|------|
| <b>Andre finansielle indtægter</b>   |                |                            |      |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....   | 12.000         | 144.000                    | 1    |
| Finansielle indtægter i øvrigt.....  | 25.608         | 3.954                      |      |
|  | <b>37.608</b>  | <b>147.954</b>             |      |
| <b>Skat af årets resultat</b>  |                |                            |      |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....  | 655.863        | 925.737                    | 2    |
| Regulering af udskudt skat.....  | -40.590        | 1.030.367                  |      |
|  | <b>615.273</b> | <b>1.956.104</b>           |      |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>  |                |                            |      |
|  |                | Investerings-<br>ejendomme | 3    |
| Kostpris 1. januar 2023.....   |                | 63.283.729                 |      |
| Kostpris 31. december 2023.....  |                | <b>63.283.729</b>          |      |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....  |                | 101.116.271                |      |
| Årets værdireguleringer.....   |                | -100.000                   |      |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....   |                | <b>101.016.271</b>         |      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>  |                | <b>164.300.000</b>         |      |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: |                |                            |      |
|  |                | Bolig-<br>udlejning        |      |
| Dagsværdi 31. december 2023.....   |                | 164.300.000                |      |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....  |                | -100.000                   |      |

Selskabets investeringsejendomme beliggende i Aarhus består af boligudlejning. Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalår er vurderet i niveauet 6.300 - 6.700 tkr. under hensyntagen til omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 3,9 - 4,15 %, under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, tomgang og forhold i øvrigt.

## NOTER

|                                     | 31/12 2023        | Afdrag           | Restgæld          | 31/12 2022         | Note |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------------|------|
| Langfristede gældsforpligtelser     | gæld i alt        | næste år         | efter 5 år        | gæld i alt         | 4    |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 98.442.203        | 569.272          | 96.824.079        | 98.967.980         |      |
| Anden gæld.....                     | 1.063.165         | 1.063.165        | 0                 | 2.126.329          |      |
|                                     | <b>99.505.368</b> | <b>1.632.437</b> | <b>96.824.079</b> | <b>101.094.309</b> |      |

Den primære del af selskabets realkreditgæld er optaget som fastforrentet obligationsgæld. Gælden indregnes til amortiseret kostpris. Kursværdien af realkreditgælden er naturligt påvirket af udviklingen i markedsrenten. Pr. 31. december 2023 er der en ikke ubetydelig urealiseret kursgevinst på realkreditgælden. Såfremt en eventuel kursgevinst indtægtsføres, vil dette have en positiv påvirkning på soliditeten.

**Eventualposter mv.**

5

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for TH41 Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Der er tinglyst følgende sikkerheder for gæld i ejendommen Blomsterlunden, 8381 Tilst, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 164.300 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter nom. 101.873 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 164.300 tkr.

Ejerpantebrev på nom. 20.000 tkr. til sikkerhed for koncernselskabs engagement over for pengeinstitut. Engagementet udgør pr. 31. december 2023, 9.515 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der tinglyst ejerpantebrev nom. 1.440 tkr.

|  | 2023 | 2022 | Note |
|--|------|------|------|
| <b>Medarbejderforhold</b>                        |      |      |      |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 2    | 2    | 7    |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Søhusene ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. 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 med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.