

# SØSKRÆNTEN A/S

c/o Laros A/S - jrnr 50501, Paludan-Müllers Vej 84, 1. th, 8200 Aarhus N  
CVR-nr. 17 89 01 31

## Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 15. april 2025

---

Hans Vestergaard

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-14

Anvendt regnskabspraksis 15-17

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	SØSKRÆNTEN A/S c/o Laros A/S - jnrn 50501 Paludan-Müllers Vej 84, 1. th 8200 Aarhus N
	CVR-nr.: 17 89 01 31 Stiftet: 1. juli 1994 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Hans Vestergaard Olivia Vestergaard Jette Vestergaard
<b>Direktion</b>	Hans Vestergaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for SØSKRÆNTEN A/S.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14. april 2025

Direktion:

---

Hans Vestergaard

Bestyrelse:

---

Hans Vestergaard

---

Olivia Vestergaard

---

Jette Vestergaard

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i SØSKRÆNTEN A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SØSKRÆNTEN A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

Aarhus, den 14. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35625

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat før skat udgør et overskud på 1.137 tkr., mod et underskud sidste år på 32.804 tkr. Sidste års underskud skyldtes en ekstraordinær nedskrivning, grundet ændrede forudsætninger for dagsværdiberegningen. Disse forudsætninger er uændrede i dette regnskabsår, hvor ledelsen ser årets dagsværdiregulering som forventet.

Selskabets ordinære drift og cash-flow er positivt og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

## **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	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.861.817</b>	<b>2.944.542</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-866.962	-33.925.719
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.994.855</b>	<b>-30.981.177</b>
Andre finansielle indtægter	1	304.611	169.367
Øvrige finansielle omkostninger		-2.162.246	-1.992.258
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.137.220</b>	<b>-32.804.068</b>
Skat af årets resultat	2	-339.324	1.433.372
<b>Årets resultat</b>		<b>797.896</b>	<b>-31.370.696</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		797.896	-31.370.696
<b>I alt</b>		<b>797.896</b>	<b>-31.370.696</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		42.150.000	44.925.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>42.150.000</b>	<b>44.925.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>42.150.000</b>	<b>44.925.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		12.618.168	8.514.934
Udsudte skatteaktiver		1.281.302	1.620.626
Andre tilgodehavender		43.516	40.981
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.942.986</b>	<b>10.176.541</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>433.191</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.942.986</b>	<b>10.609.732</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>56.092.986</b>	<b>55.534.732</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		3.536.774	2.738.878
<b>Egenkapital</b>		<b>4.036.774</b>	<b>3.238.878</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		50.163.018	50.460.213
Forudbetalt husleje		626.715	679.790
Huslejedeposita		814.238	846.561
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>51.603.971</b>	<b>51.986.564</b>
Gæld til pengeinstitutter		71.319	0
Prioritetsgæld		289.208	235.480
Leverandører af varer og tjenesteydelser		70.425	58.658
Anden gæld		21.289	15.152
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>452.241</b>	<b>309.290</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>52.056.212</b>	<b>52.295.854</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>56.092.986</b>	<b>55.534.732</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	2.738.878	3.238.878
Forslag til resultatdisponering		797.896	797.896
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>500.000</b>	<b>3.536.774</b>	<b>4.036.774</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	303.234	169.367
Finansielle indtægter i øvrigt	1.377	0
	<b>304.611</b>	<b>169.367</b>

<b>2   Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	339.324	-1.433.372
	<b>339.324</b>	<b>-1.433.372</b>

<b>3   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024		50.594.367
Tilgang		31.262
Afgang		-2.329.684
<b>Kostpris 31. december 2024</b>		<b>48.295.945</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024		-5.669.367
Årets værdireguleringer		-866.962
Værdireguleringer solgte aktiver		390.384
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>		<b>-6.145.945</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b>42.150.000</b>

Årets renter indregnet som en del af kostprisen

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.		Boligejendomme
Dagsværdi 31. december 2024		42.150.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		-866.962

## Noter

### 3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Ejendommene består af boligudlejningsejendomme placeret i København S, Hillerød og Viby J. Ejendommens dagsværdier vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Axel Heides Gade 8:

Boligejendommen består af 7 lejligheder i København S. Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet på ejendommen, hvor afkastet bygger på en forudsætning om fuld udlejning.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 4,0%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,0% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme på den pågældende geografiske placering. Den årlige leje er forventeligt ca. 884 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 270 tkr.

Nyhusevej 15-41:

Boligejendommen består af 6 lejligheder i Hillerød. Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet på ejendommen, hvor afkastet bygger på en forudsætning om fuld udlejning.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 4,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,75% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme på den pågældende geografiske placering. Den årlige leje er forventeligt ca. 753 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 224 tkr.

Søskrænten 6-88 og 90-128:

Boligejendommene består af 21 rækkehuse i Stavtrup. Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet på ejendommen, hvor afkastet bygger på en forudsætning om fuld udlejning.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 6,0%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,0% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme på den pågældende geografiske placering. Den årlige leje er forventeligt ca. 1.781 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 836 tkr.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investerings-ejendommene. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,25 %-point vil betyde, betyde en samlet ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -1.992 tkr. og +2.425 tkr.

## Noter

### 4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	50.452.226	289.208	48.917.505	50.695.693
Forudbetalt husleje	626.715	0	626.715	679.790
Huslejedeposita	814.238	0	814.238	846.561
	<b>51.893.179</b>	<b>289.208</b>	<b>50.358.458</b>	<b>52.222.044</b>

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita, forudbetalt leje og prioritetsgæld.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita og forudbetalt leje ved fraflytning modsvarer stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.

### 5 | Eventualposter mv.

#### 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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ANPARTSELKABET AF 10. JUNI 1997, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 50.828 tkr. har virksomheden stillet pant i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 42.150 tkr.

	2024	2023
<b>7   Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SØSKRÆNTEN A/S for 2024 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. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

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 kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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, 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.