

---

# *Søagerhusene ApS*

Meldahlsgade , 5,1, 1613 København V

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 41 51 43 53

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 30/6 2024

Peter Schäfer  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

# Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 30. juni 2024

## Direktion

Lars Leo Thylander  
direktør

Lars Bigom  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Søagerhusene ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Søagerhusene 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.

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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Hellerup, den 30. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jacob F Christiansen  
statsautoriseret revisor  
mne18628

Jakob Thisted Binder  
statsautoriseret revisor  
mne42816

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Søagerhusene ApS Meldahlsgade , 5,1 1613 København V  CVR-nr: 41 51 43 53 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Hillerød
<b>Direktion</b>	Lars Leo Thylander Lars Bigom
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
<b>Advokat</b>	DLA Piper Advokatpartnerselskab Oslo Pl. 2 2100 København Ø

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udvikle, eje og rådgive om fast ejendom

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 151.897, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 2.438.937.

## Kapitalberedskabet

Vi henviser til note 1 for information om selskabets evne til at fortsætte driften.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
<b>Bruttotab</b>		DKK <b>-90.101</b>	DKK <b>-350.529</b>
Finansielle omkostninger	2	-104.639	-109.501
<b>Resultat før skat</b>		<b>-194.740</b>	<b>-460.030</b>
Skat af årets resultat	3	42.843	101.206
<b>Årets resultat</b>		<b>-151.897</b>	<b>-358.824</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
		2023	2022
		DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-151.897	-358.824
		<b>-151.897</b>	<b>-358.824</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.500	4.500
Andre tilgodehavender		13.625	29.401
Udskudt skatteaktiv	4	336.133	316.362
<b>Tilgodehavender</b>		<b>354.258</b>	<b>350.263</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>52.279</b>	<b>58.348</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>406.537</b>	<b>408.611</b>
<b>Aktiver</b>		<b>406.537</b>	<b>408.611</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-2.478.937	-2.327.040
<b>Egenkapital</b>		<b>-2.438.937</b>	<b>-2.287.040</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.804.724	2.643.526
Anden gæld		40.750	52.125
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.845.474</b>	<b>2.695.651</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.845.474</b>	<b>2.695.651</b>
<b>Passiver</b>		<b>406.537</b>	<b>408.611</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	-2.327.040	-2.287.040
Årets resultat	0	-151.897	-151.897
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>-2.478.937</b>	<b>-2.438.937</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Going concern

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 147.497, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 2.434.537.

Selskabet har den 30 april 2024 solgt og overdraget kapitalandele fra moderselskabet Jensen Gruppen A/S til Søagerhusene Holding ApS. I forbindelse med overdragelsen er alle mellemregninger til Jensen Gruppen A/S indfriet pr. 30 april 2024.

Samlet vurderes selskabets økonomiske situation på denne baggrund betryggende og årsrapporten er i lyset heraf aflagt efter going concern-forudsætningen.

## 2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	2023	2022
	DKK	DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	104.639	108.441
Andre finansielle omkostninger	0	1.060
	<u>104.639</u>	<u>109.501</u>

## 3. Skat af årets resultat

Årets udskudte skat

Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år

	2023	2022
	DKK	DKK
Årets udskudte skat	-47.243	-101.206
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	4.400	0
	<u>-42.843</u>	<u>-101.206</u>

## 4. Udskudt skatteaktiv

Udskudt skatteaktiv 1. januar

Skatteværdi af koncernens udnyttede underskud

Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen

Udskudt skatteaktiv 31. december

	2023	2022
	DKK	DKK
Udskudt skatteaktiv 1. januar	316.362	554.687
Skatteværdi af koncernens udnyttede underskud	-27.472	-339.531
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	47.243	101.206
Udskudt skatteaktiv 31. december	<u>336.133</u>	<u>316.362</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Jens Hørby Jensen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

## 6. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Jensen Gruppen A/S	Hillerød

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Søagerhusene ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger af administrativ karakter mv.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Jens Hørby Jensen Holding ApS samt dettes danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

# Noter til årsregnskabet

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.