

# **Søhuse Ejendomsudvikling ApS**

**Kærvej 34, 2970 Hørsholm**

**CVR-nr. 36 70 74 37**

## **Årsrapport**

**1. oktober 2024 - 30. september 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2026.

---

Martin Skou Heidemann  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Søhuse Ejendomsudvikling ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 27. februar 2026

### Direktion

Martin Skou Heidemann  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Søhuse Ejendomsudvikling ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Søhuse Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorerets 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.

Hillerød, den 27. februar 2026

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### Claus Koskelin

statsautoriseret revisor  
mne30140

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Søhuse Ejendomsudvikling ApS Kærvej 34 2970 Hørsholm
	CVR-nr.: 36 70 74 37
	Stiftet: 9. april 2015
	Hjemsted: Hørsholm
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Martin Skou Heidemann, Direktør
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Hostrupsvej 26 3400 Hillerød
<b>Modervirksomhed</b>	Heidemann Ejendomsudvikling ApS
<b>Dattervirksomhed</b>	Valdemar Udlejning ApS, København

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-51.815</b>	<b>-10.738</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-51.815</b>	<b>-10.738</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-51.815</b>	<b>-10.738</b>
Skat af årets resultat	6.802	7.172
<b>Årets resultat</b>	<b>-45.013</b>	<b>-3.566</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-45.013	-3.566
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-45.013</b>	<b>-3.566</b>

**Balance 30. september****Aktiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	8.950.000	8.950.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	8.950.000	8.950.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.950.000</b>	<b>8.950.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	25.000	47.554
Udsudte skatteaktiver	13.974	7.172
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	2.514	2.514
Tilgodehavender i alt	41.488	57.240
Likvide beholdninger	18.329	22.590
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>59.817</b>	<b>79.830</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.009.817</b>	<b>9.029.830</b>

**Balance 30. september****Passiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	8.769.622	8.814.635
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.819.622</b>	<b>8.864.635</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	182.695	157.695
Anden gæld	0	7.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	190.195	165.195
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>190.195</b>	<b>165.195</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.009.817</b>	<b>9.029.830</b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Medarbejderforhold
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 5 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapi- tal kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. oktober 2023	50.000	8.818.201	8.868.201
Årets overførte overskud eller underskud	0	-3.566	-3.566
Egenkapital 1. oktober 2024	50.000	8.814.635	8.864.635
Årets overførte overskud eller underskud	0	-45.013	-45.013
	<b>50.000</b>	<b>8.769.622</b>	<b>8.819.622</b>

**Noter****1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at eje kapitalandele i datterselskaber.

**2. Medarbejderforhold**

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	0	0

**3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

Kostpris 1. oktober 2024

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.

**Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025**

8.950.000	<u>8.950.000</u>
<b>8.950.000</b>	<b><u>8.950.000</u></b>

**Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport**

	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Valdemar Udlejning ApS, København	100 %	<u>3.589.231</u>	<u>-519.076</u>
		<b><u>3.589.231</u></b>	<b><u>-519.076</u></b>

**4. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.****Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser**

Kautionsforpligtelser:

Moderselskabet har kautioneret for dattervirksomheden Valdemar Udlejning ApS's gæld til kreditinstitutter. Gælden udgør nom. kr. 29 mio. pr. 30. september 2025. Kreditinstituttet i Valdemar Udlejning ApS er herudover sikret ved pant i ejendom.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Martin Skou Holding ApS, CVR-nr. 30 61 40 11, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Noter

---

### 4. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 5. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Martin Skou Holding ApS, CVR-nr. 30 61 40 11, koncernregnskabet kan rekvires ved henvendelse til Erhvervsstyrelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Søhuse Ejendomsudvikling 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.

### 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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Udbytte fra kapitalandel i tilknyttet virksomhed indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttet virksomhed vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Søhuse Ejendomsudvikling ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt tilknyttede virksomheder, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.