

# Søparken Undløse ApS

c/o Jørgen Hansen, Sorøvej 23, 4295 Stenlille

CVR-nr. 34 68 92 88

## Årsrapport

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. december 2025.

---

Jørgen Hansen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Søparken Undløse 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jeg er ikke enig i følgende afsnit i ledelsesberetningen: "Det er ledelsens vurdering, at selskabet med den igangværende genopretning og tilgang af nye kunder vil sikre en positiv udvikling i selskabets drift og generere et positivt resultat i regnskabsåret 202X+1."

Stenlille, den 2. december 2025

### Direktion

Jørgen Hansen



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Søparken Undløse ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Søparken Undløse 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 revisors 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.

København, den 2. december 2025

### **Christensen Kjærulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

René Jakobsen

statsautoriseret revisor  
mne10023



## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Søparken Undløse ApS  
c/o Jørgen Hansen  
Sorøvej 23  
4295 Stenlille

E-mail: Paradishaven11@gmail.com

CVR-nr.: 34 68 92 88

Stiftet: 16. august 2012

Hjemsted: Sorø

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

### Direktion

Jørgen Hansen

### Revisor

Christensen Kjærulff  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Østbanegade 123  
2100 København Ø

### Bankforbindelse

Merkur Andelskasse



## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består af, at drive virksomhed indenfor ejendomsudvikling og andre relaterede aktiviteter. Der er i året indgivet ansøgning om udvinding af grus på ejendommen. Der forventes et positiv udfald heraf.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>166.146</b>	<b>-4.828</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-114.000	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>52.146</b>	<b>-4.828</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-161.112	-233.431
<b>Resultat før skat</b>	<b>-108.966</b>	<b>-238.259</b>
Skat af årets resultat	-340.465	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-449.431</b>	<b>-238.259</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-449.431	-238.259
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-449.431</b>	<b>-238.259</b>



## Balance 30. september

<b>Aktiver</b>		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>6.896.618</u>	<u>6.653.750</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.896.618</u>	<u>6.653.750</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.896.618</u></b>	<b><u>6.653.750</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	96.875
	Tilgodehavende selskabsskat	3.000	0
	Andre tilgodehavender	<u>12.588</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>15.588</u>	<u>96.875</u>
	Likvide beholdninger	<u>13.945</u>	<u>54.291</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>29.533</u></b>	<b><u>151.166</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.926.151</u></b>	<b><u>6.804.916</u></b>



## Balance 30. september

		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
	<b>Passiver</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Virksomhedskapital	88.889	88.889
	Reserve for opskrivninger	1.989.000	1.989.000
	Overført resultat	-112.635	336.796
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.965.254</u></b>	<b><u>2.414.685</u></b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Hensættelser til udskudt skat	589.209	561.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>589.209</u></b>	<b><u>561.000</u></b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
4	Gæld til realkreditinstitutter	2.996.155	3.028.172
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.996.155	3.028.172
	Kortfristet del af langfristet gæld	20.686	8.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	135.000	60.000
	Gæld til associerede virksomheder	643.040	468.040
	Anden gæld	576.807	265.019
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.375.533	801.059
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.371.688</u></b>	<b><u>3.829.231</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.926.151</u></b>	<b><u>6.804.916</u></b>
1	<b>Medarbejderforhold</b>		



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapi- tal kr.	Overkurs ved emission kr.	Reserve for op- skrivninger kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. oktober 2023	80.000	0	1.989.000	-416.056	1.652.944
Kontant kapitaludvidelse	8.889	991.111	0	0	1.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	0	-238.259	-238.259
Overført til overført resultat	<u>0</u>	<u>-991.111</u>	<u>0</u>	<u>991.111</u>	<u>0</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	88.889	0	1.989.000	336.796	2.414.685
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-449.431</u>	<u>-449.431</u>
	<b><u>88.889</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.989.000</u></b>	<b><u>-112.635</u></b>	<b><u>1.965.254</u></b>



## Noter

---

	2024/25 <u>kr.</u>	2023/24 <u>kr.</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>161.112</u>	<u>233.431</u>
	<b><u>161.112</u></b>	<b><u>233.431</u></b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2024	4.103.750	3.900.000
Tilgang i årets løb	356.868	203.750
Afgang i årets løb	<u>-114.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. september 2025</b>	<b><u>4.346.618</u></b>	<b><u>4.103.750</u></b>
Opskrivninger 1. oktober 2024	<u>2.550.000</u>	<u>2.550.000</u>
<b>Opskrivninger 30. september 2025</b>	<b><u>2.550.000</u></b>	<b><u>2.550.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b><u>6.896.618</u></b>	<b><u>6.653.750</u></b>



## Noter

---

	30/9 2025 <u>kr.</u>	30/9 2024 <u>kr.</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.016.841	3.036.172
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-20.686</u>	<u>-8.000</u>
	<b><u>2.996.155</u></b>	<b><u>3.028.172</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.900.000</u>	<u>3.000.000</u>



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Søparken Undløse 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### 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 finansiel 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 posteringer direkte i egenkapitalen.



### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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 nominal værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 tilgodehavende 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.

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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 lånoptagelsestidspunktet 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.