



SØM ejendomme A/S

Nørre Allé 86, st. th
8000 Aarhus C
CVR-nr. 40419551

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
20.06.2025

Kristian Saldern Smith
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SØM ejendomme A/S

Nørre Allé 86, st. th

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 40419551

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Carl Erik Skovgaard, formand

Michael Elkjær Hartung

Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen

Direktion

Claus Kiilstofte Pihlmann, direktør

Kristian Saldern Smith, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for SØM ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20.06.2025

Direktion

Claus Kiilstofte Pihlmann
direktør

Kristian Saldern Smith
direktør

Bestyrelse

Carl Erik Skovgaard
formand

Michael Elkjær Hartung

Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i SØM ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SØM ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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.

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 den relevante lovgivning.

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

Aarhus, den 20.06.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Chris Middelhede

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne45823

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

SØM ejendomme A/S' primære aktivitet er at drive virksomhed ved formidling af investering i ejendomme via investeringsselskaber mv. (alternative investeringsfonde - AIF) til professionelle- og semiprofessionelle investorer.

Ved årets afslutning administrerer selskabet 13 fonde med en samlet projektsum på ca. 911,2 mio. kr., når projekterne er taget i drift.

Selskabet har modtaget et koncerntilskud på 6.257 t.kr. i form af gældskonvertering fra ejerkredsen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		38.398	(3.165.858)
Personaleomkostninger	2	(1.168.913)	(2.117.609)
Driftsresultat		(1.130.515)	(5.283.467)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(58.263)	179.308
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		329.324	212.844
Andre finansielle indtægter		128	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(5.129)	0
Andre finansielle omkostninger		(1.029.475)	(1.325.640)
Resultat før skat		(1.893.930)	(6.216.955)
Skat af årets resultat	3	198.747	1.402.426
Årets resultat		(1.695.183)	(4.814.529)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.695.183)	(4.814.529)
Resultatdisponering		(1.695.183)	(4.814.529)

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		475.260	391.622
Finansielle aktiver	4	475.260	391.622
Anlægsaktiver		475.260	391.622
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.444.740	2.360.883
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.593.336	10.073.820
Udskudt skat		2.114.000	1.967.353
Andre tilgodehavender		100.000	79.034
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		52.100	0
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		242.500	242.500
Periodeafgrænsningsposter		181.827	62.684
Tilgodehavender		15.728.503	14.786.274
Likvide beholdninger		53.034	12.564
Omsætningsaktiver		15.781.537	14.798.838
Aktiver		16.256.797	15.190.460

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital		242.500	242.500
Overført overskud eller underskud		4.125.541	(436.166)
Egenkapital		4.768.041	206.334
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	4.820.099
Langfristede gældsforpligtelser		0	4.820.099
Bankgæld		7.018.961	6.746.464
Leverandører af varer og tjenesteydelser		980.425	969.248
Gæld til tilknyttede virksomheder		455.129	143.750
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.113.664	0
Anden gæld		1.920.577	2.304.565
Kortfristede gældsforpligtelser		11.488.756	10.164.027
Gældsforpligtelser		11.488.756	14.984.126
Passiver		16.256.797	15.190.460
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for ikke-indbetalt virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	400.000	242.500	(436.166)	206.334
Koncerntilskud o.l.	0	0	6.256.890	6.256.890
Årets resultat	0	0	(1.695.183)	(1.695.183)
Egenkapital ultimo	400.000	242.500	4.125.541	4.768.041

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har indregnet et udskudt skatteaktiv, der primært knytter sig til fremførbar underskud. Det er ledelsens forventning, at dette skatteaktiv vil kunne realiseres inden for en periode på 3-5 år.

Henset til, at realisering af skatteaktivet knytter sig til fremtidige realiseringer, er der selvsagt knyttet en vis usikkerhed ved indregning og måling af skatteaktivet.

2 Personaleomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Gager og lønninger	1.161.954	2.114.795
Andre omkostninger til social sikring	6.959	2.814
	1.168.913	2.117.609
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	3

3 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Ændring af udskudt skat	(146.647)	(1.402.426)
Regulering vedrørende tidligere år	(52.100)	0
	(198.747)	(1.402.426)

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	700.000
Tilgange	1.206.500
Afgange	(1.066.500)
Kostpris ultimo	840.000
Nedskrivninger primo	(308.378)
Andel af årets resultat	(53.829)
Tilbageførsel ved afgange	(2.533)
Nedskrivninger ultimo	(364.740)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	475.260

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
SØM - Skråningen A/S under likvidation	Aarhus	A/S	100,00
SØM - Komplementar I ApS	Aarhus	ApS	100,00
SØM - Projekt X XI A/S	Aarhus	A/S	100,00

5 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2024 kr.	2023 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	25.612	25.133

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SØM Ejendomme Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af udbyder- og forvaltningshonorar samt indtægter fra udleje af parkeringspladser. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget i henhold til indgåede aftaler. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Krav på indbetaling af virksomhedskapital

Krav på indbetaling af virksomhedskapital omfatter tegnet, men ikke indbetalt virksomhedskapital, der indregnes som henholdsvis et særskilt tilgodehavende under aktiver og en særskilt reserve under egenkapitalen (bruttometoden). Tilgodehavendet måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.