



## SØM ejendomme A/S

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

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.06.2024

---

**Kristian Saldern Smith**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

SØM ejendomme A/S

Nørre Allé 86, st. th

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 40419551

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Carl Erik Skovgaard, formand

Esben Seier Pedersen

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 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28.06.2024

## Direktion

**Claus Kiilstofte Pihlmann**  
direktør

**Kristian Saldern Smith**  
direktør

## Bestyrelse

**Carl Erik Skovgaard**  
formand

**Esben Seier Pedersen**

**Michael Elkjær Hartung**

**Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i SØM ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SØM ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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 28.06.2024

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Chris Middelhede**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne45823

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

SØM ejendomme A/S er et helejet datterselskab af SØM Ejendomme Holding ApS, der er en del af SØM ejendomme koncernen.

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 12 fonde med en samlet projektsum på ca. 883,2 mio. kr., når projekterne er taget i drift.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Aktiviteten i 2023 var påvirket af høj inflation, stigende renteniveauer og fortsat geopolitisk usikkerhed, hvilket førte til en markant nedgang i aktiviteten inden for ejendomsinvesteringer. Disse forhold har haft en betydelig indvirkning på vores omsætning og betydet, at den lave transaktionsaktivitet, vi så i anden halvdel af 2022, fortsatte ind i 2023. Trods disse udfordringer har SØM ejendomme A/S formået at identificere og erhverve en række attraktive projekter, der matcher investorefterspørgslen og behovene i det nuværende investeringsmiljø. I tillæg har vi oplevet en tilgang i projekter, hvor investorkredsen har ønsket at SØM ejendomme A/S overtog selskabsadministrationen fra en anden selskabsadministrator, med henblik på at opnå større stabilitet og værdiskabelse.

SØM ejendomme A/S kom ud af regnskabsåret 01-01-2023 – 31-12-2023 med et underskud efter skat på t.kr. 4.815. I samme periode sidste år var resultat efter skat et underskud på t.kr. 2.544.

Resultatet er endvidere påvirket negativt af, at det ikke har været muligt at opføre et tidligere udbudt projekt, hvorfor udbyderhonoraret relateret hertil er tilbageført.

Salgs- og markedsføringsomkostninger er højere end 2022, som følge af, at det har været sværere at sælge projekter i 2023. Variable omkostninger samt administrationsomkostninger er lavere end samme periode sidste år. Selskabet har i lighed med tidligere år valgt af afholde en række omkostninger til SØM-tiltag og optimering af de udbudte investeringer.

Resultatet for 2023 anses for utilfredsstillende og ligger under de budgetterede forventninger.

Ultimo 2023 var selskabets samlede balance t.kr. 15.190. Aktivsammensætning er primært koncentreret omkring tilgodehavender.

## Forventet udvikling

Selskabet forventer i 2024 et positivt resultat for Koncernen (SØM ejendomme A/S og SØM Ejendomme Holding ApS).

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(3.165.858)</b>	<b>941.774</b>
Personaleomkostninger	1	(2.117.609)	(2.327.493)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(5.283.467)</b>	<b>(1.385.719)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		179.308	(345.646)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		212.844	87.306
Andre finansielle omkostninger		(1.325.640)	(1.464.772)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(6.216.955)</b>	<b>(3.108.831)</b>
Skat af årets resultat	2	1.402.426	564.927
<b>Årets resultat</b>		<b>(4.814.529)</b>	<b>(2.543.904)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(4.814.529)	(2.543.904)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(4.814.529)</b>	<b>(2.543.904)</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		391.622	112.314
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>391.622</b>	<b>112.314</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>391.622</b>	<b>112.314</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.360.883	9.683.755
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.073.820	6.143.034
Udskudt skat		1.967.353	564.927
Andre tilgodehavender		79.034	49.156
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		242.500	242.500
Periodeafgrænsningsposter		62.684	75.390
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.786.274</b>	<b>16.758.762</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>12.564</b>	<b>13.658</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>14.798.838</b>	<b>16.772.420</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.190.460</b>	<b>16.884.734</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital		242.500	242.500
Overført overskud eller underskud		(436.166)	4.378.363
<b>Egenkapital</b>		<b>206.334</b>	<b>5.020.863</b>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.820.099	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>4.820.099</b>	<b>0</b>
Bankgæld		6.746.464	6.425.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		969.248	1.811.047
Gæld til tilknyttede virksomheder		143.750	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	4.730
Anden gæld		2.304.565	3.622.494
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.164.027</b>	<b>11.863.871</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.984.126</b>	<b>11.863.871</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.190.460</b>	<b>16.884.734</b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for ikke-indbetalt virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	400.000	242.500	4.859.751	5.502.251
Rettelse af væsentlige fejl	0	0	(481.388)	(481.388)
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>400.000</b>	<b>242.500</b>	<b>4.378.363</b>	<b>5.020.863</b>
Årets resultat	0	0	(4.814.529)	(4.814.529)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>400.000</b>	<b>242.500</b>	<b>(436.166)</b>	<b>206.334</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	1.858.144	1.725.305
Andre omkostninger til social sikring	17.792	19.294
Andre personaleomkostninger	241.673	582.894
	<b>2.117.609</b>	<b>2.327.493</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>3</b>	<b>6</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Ændring af udskudt skat	(1.402.426)	(564.927)
	<b>(1.402.426)</b>	<b>(564.927)</b>

## 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	600.000
Tilgange	1.941.000
Afgange	(1.841.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>700.000</b>
Nedskrivninger primo	(487.686)
Andel af årets resultat	179.308
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(308.378)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>391.622</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
SØM - Skråningen A/S	Aarhus	A/S	100,00
SØM - Projekt X X A/S	Aarhus	A/S	100,00
SØM - Projekt X III A/S	Aarhus	A/S	100,00
SØM - Projekt X XI A/S	Aarhus	A/S	100,00

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2023 kr.</b>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	4.820.099
	<b>4.820.099</b>

#### 5 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	<b>2023 kr.</b>	<b>2022 kr.</b>
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	25.133	24.166

#### 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, dog med enkelte reklassifikationer.

## Koncernregnskab

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

## Væsentlige fejl i tidligere år

I det forgangne regnskabsår blev der i et datterselskab utilsigtet undladt at indregne en gældsforpligtelse og modsvarende likvide beholdning og dertilhørende rente. Som følge heraf var kapitalandelene i det pågældende selskab indregnet med 481 t.kr. for høj værdi i dette regnskab.

For at rette op på dette er sammenligningstallene i balancen og resultatopgørelsen blevet justeret i overensstemmelse hermed.

Sidste års resultat og egenkapital er herved påvirket negativt med 481 t.kr.

## 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 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 nominal 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **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.