



SØM ejendomme A/S

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

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
17.06.2022

Kristian Saldern Smith
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SØM ejendomme A/S

Nørre Allé 86, st.

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 40419551

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Carl Erik Skovgaard, formand

Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen

Esben Seier Pedersen

Michael Hartung Mortensen

Direktion

Claus Kiilstofte Pihlmann

Kristian Saldern Smith

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17.06.2022

Direktion

Claus Kiilstofte Pihlmann

Kristian Saldern Smith

Bestyrelse

Carl Erik Skovgaard
formand

Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen

Esben Seier Pedersen

Michael Hartung Mortensen

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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 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.

Aarhus, den 17.06.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Alexander Brix Kronborg

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47804

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 6 fonde med en samlet projektsum på ca. m.kr. 555,3, når projekterne er taget i drift.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

SØM ejendomme A/S kom ud af regnskabsåret 01-01-2021 – 31-12-2021 med et resultat efter skat på t.kr. 7.163. I samme periode sidste år var resultat efter skat på t.kr. 1.750 – svarende til en stigning på 409%.

Ledelsen er meget tilfredse med årets resultat, da det overgår forventningerne i forhold til det budgetterede resultat og anses på denne baggrund for særdeles tilfredsstillende.

Ultimo 2021 var selskabets samlede balance t.kr. 21.257. Aktivsammensætning er primært koncentreret omkring tilgodehavender.

Forventet udvikling

Selskabet forventer i 2022 et resultat på niveau med 2021 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 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		14.719.970	3.261.178
Personaleomkostninger	1	(4.078.781)	(916.996)
Driftsresultat		10.641.189	2.344.182
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(138.445)	(3.595)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		12.133	(12.133)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		132.819	1.078
Andre finansielle omkostninger		(1.393.899)	(44.675)
Resultat før skat		9.253.797	2.284.857
Skat af årets resultat	2	(2.089.869)	(535.302)
Årets resultat		7.163.928	1.749.555
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		7.163.928	1.749.555
Resultatdisponering		7.163.928	1.749.555
Udbytte udloddet efter balancedagen:			
Ekstraordinært udbytte		1.554.676	0

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		200.000	96.405
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	1.237.867
Finansielle aktiver	3	200.000	1.334.272
<hr/>			
Anlægsaktiver		200.000	1.334.272
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.220.271	2.150.149
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.522.936	406.078
Andre tilgodehavender		907.289	302.112
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		242.500	242.500
Periodeafgrænsningsposter		24.241	0
Tilgodehavender		20.917.237	3.100.839
<hr/>			
Likvide beholdninger		139.897	0
<hr/>			
Omsætningsaktiver		21.057.134	3.100.839
<hr/>			
Aktiver		21.257.134	4.435.111
<hr/>			

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital		242.500	242.500
Overført overskud eller underskud		8.600.593	1.436.665
Egenkapital		9.243.093	2.079.165
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		42.040	0
Hensatte forpligtelser		42.040	0
Bankgæld		5.889.640	964.940
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.228.253	219.779
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.280	8.571
Skyldige sambeskatningsbidrag		2.089.869	517.541
Anden gæld	4	2.753.959	645.115
Kortfristede gældsforpligtelser		11.972.001	2.355.946
Gældsforpligtelser		11.972.001	2.355.946
Passiver		21.257.134	4.435.111
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for ikke-indbetalt virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	400.000	242.500	1.436.665	2.079.165
Årets resultat	0	0	7.163.928	7.163.928
Egenkapital ultimo	400.000	242.500	8.600.593	9.243.093

Noter

1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	3.774.742	853.216
Andre omkostninger til social sikring	9.540	852
Andre personaleomkostninger	294.499	62.928
	4.078.781	916.996
Antal ansatte pr. balancedagen	5	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	0

2 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	2.089.869	517.541
Ændring af udskudt skat	0	17.761
	2.089.869	535.302

3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	100.000	1.250.000
Tilgange	300.000	0
Afgange	(100.000)	(1.250.000)
Kostpris ultimo	300.000	0
Nedskrivninger primo	(3.595)	(12.133)
Andel af årets resultat	(100.000)	0
Tilbageførsel ved afgange	3.595	12.133
Nedskrivninger ultimo	(100.000)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	200.000	0

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi jf. anvendt regnskabspraksis. Det er ledelsens overbevisning, at den indre værdi i de underliggende selskaber tilsvarende dagsværdien, idet alle væsentlige aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi i underliggende selskaber. På den baggrund er måling pr. 31.12.2021 sket med afsæt i den indre værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
SØM - Skråningen A/S	Aarhus	A/S	100,00
SØM - Colosseum Aarhus A/S	Aarhus	A/S	100,00
SØM - Godset A/S	Aarhus	A/S	100,00

4 Anden gæld (kortfristet)

	2021 kr.	2020 kr.
Moms og afgifter	20.405	1.572
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	2.516.072	580.615
Anden gæld i øvrigt	217.482	62.928
	2.753.959	645.115

5 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2021 kr.	2020 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	24.000	24.000

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SØM Ejendomme Holding ApS som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har pr. balancedagen indgået samlet 4 aftaler omkring køb af 4 selskaber.

Der er på vegne af SØM Ejendomme A/S stillet anfordringsgarantier fra 3. mand til sikkerhed for aftalerne for samlet 42.500 t.kr. mod 27.357 t.kr. pr. 31.12.2020.

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.

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

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning 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.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til imødegåelse af udgifter vedr. tilknyttede virksomheder.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.